



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 763 664
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 20.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		845 956	775 872
Sum inntekter		845 956	775 872
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		8 162 835	853 758
Sum kostnader		8 199 347	890 271
Driftsresultat		-7 353 391	-114 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 285	5 833
Sum finansinntekter		10 285	5 833
Annen finanskostnad		135 360	20 035
Sum finanskostnader		135 360	20 035
Netto finans		-125 075	-14 202
Resultat før skattekostnad		-7 478 466	-128 600
Årsresultat		-7 478 466	-128 600
Totalresultat		-7 478 466	-128 600
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 478 466	-128 600
Sum overføringer og disponeringer		-7 478 466	-128 600



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 636 209	1 636 209
Sum varige driftsmidler		1 636 209	1 636 209
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		26 160	18 316
Sum finansielle anleggsmidler		26 160	18 316
Sum anleggsmidler		1 662 370	1 654 526
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 874 931	46 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 874 931	46 194
Sum omløpsmidler		2 874 931	46 194
SUM EIENDELER		4 537 301	1 700 720

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			876 380
Udekket tap		6 602 086	
Sum opptjent egenkapital		-6 602 086	876 380
Sum egenkapital		-6 600 386	878 080
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 549 171	598 838
Øvrig langsiktig gjeld		131 815	124 525
Sum annen langsiktig gjeld		10 680 986	723 363
Sum langsiktig gjeld		10 680 986	723 363
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 747	23 340
Leverandørgjeld		375 585	60 310
Annen kortsiktig gjeld		8 368	15 626
Sum kortsiktig gjeld		456 700	99 277
Sum gjeld		11 137 687	822 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 537 301	1 700 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 537996

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 763 664
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 948 763 664
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		845 956	775 872
Sum inntekter		845 956	775 872
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	36 512
Annen driftskostnad		8 162 835	853 758
Sum kostnader		8 199 347	890 271
Driftsresultat		-7 353 391	-114 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 285	5 833
Sum finansinntekter		10 285	5 833
Annen finanskostnad		135 360	20 035
Sum finanskostnader		135 360	20 035
Netto finans		-125 075	-14 202
Resultat før skattekostnad		-7 478 466	-128 600
Årsresultat		-7 478 466	-128 600
Totalresultat		-7 478 466	-128 600
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 478 466	-128 600
Sum overføringer og disponeringer		-7 478 466	-128 600



Organisasjonsnr: 948 763 664
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 636 209	1 636 209
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		26 160	18 316
Sum anleggsmidler		1 662 370	1 654 526
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 874 931	46 194
Sum omløpsmidler		2 874 931	46 194
SUM EIENDELER		4 537 301	1 700 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			876 380



Udekket tap	6 602 086	
Sum opptjent egenkapital	-6 602 086	876 380
Sum egenkapital	-6 600 386	878 080
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 549 171	598 838
Øvrig langsiktig gjeld	131 815	124 525
Sum annen langsiktig gjeld	10 680 986	723 363
Sum langsiktig gjeld	10 680 986	723 363
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	72 747	23 340
Leverandørgjeld	375 585	60 310
Annen kortsiktig gjeld	8 368	15 626
Sum kortsiktig gjeld	456 700	99 277
Sum gjeld	11 137 687	822 640
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 537 301	1 700 720



Organisasjonsnr: 948 763 664
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3514

Løkkegaten 4 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Løkkegaten 4 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 18:00 og lukker 5. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3514>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Løkkegaten 4 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Joachim Wisbech fra OBOS er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Peder Olin Eide og Tiril Opsahl Enge er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår årets resultat føres som tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 3514 Årsberetning og regnskaps vedlegg.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000,- + 14 000,- = 46 000,-

Styrets innstilling

Peder Eide har vært borettslaget representant/prosjektleder underveis i vvs prosjektet. Han har da deltatt på bygg møter hver 14. dag, hatt oppfølgende kontakt med Backe Østfold og OBOS prosjekt AS. Han har sørget for at borettslagets interesser har blitt ivaretatt. Det er beregnet en kompensasjon på kr 14000,- for medgått tid.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 46 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tiril Opsahl Enge

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecile Kristiansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Peder Eide



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Kristiansen	Løkkegata 4 B
Styremedlem	Peder Olin Eide	Løkkegata 4 A
Styremedlem	Inger Heidi Skrøder	Løkkegata 4 A
Varamedlem	Ole Martin Andersen	Løkkegata 4 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Cecilie Kristiansen		Løkkegata 4 B
Varadelegert		
Peder Olin Eide		Løkkegata 4 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lokkegaten4@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Løkkegaten 4 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Løkkegaten 4 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948763664, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

300 737

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.

Løkkegaten 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid 2023

Hovedoppgaven i 2023 har vært i Samarbeid med Obos Prosjekt rehabilitering avløpsrør og totalreovering av badetrom.

Allerede i juli 2022 startet Obos prosjekt i samarbeid med styre å innhente tilbud til den mest gunstige og solide Entreprenøren til rehab prosjektet.

Dette på bakgrunn at avløpsrør var originale fra 1952 og hadde passert godt over forsvarlig levealder. Filming innvendig rør viser at det var på høy tid med utskifting og kunne blitt en utfordring for å forsikre bygget med stor risiko for lekkasje.

Første anbudsrunde startet i juli 2022, men styret kom ikke mål og en startet ny anbudsrunde mars 2023. Valget falt på Backe Østfold AS som entreprenør med disse samarbeidspartnerne:

- Kjelsrud arkitekt AS - Ark/søk
- Engelsviken Rør AS - Rør
- Aktiv Ventilasjon - Ventilasjon
- Elektrosmia - EL
- Firesafe - Brannetting
- Diamantboring - Riving
- Backe Østfold AS – Mur og flisarbeid

Oppstart av prosjekt startet juli 2023 og var ferdigstilt medio desember 2023.

Før arbeidet startet måtte kjeller ryddes for enorme mengder skrot som har samlet seg opp igjennom årene fra beboere. Teknisk rom har blitt tømt og ryddet.

Underveis har det blitt avholdt bygg møter hver 14. dag med egen prosjektleder fra styret, Peder Eide, Obos og Backe Østfold.

Arbeidet startet i oppgang B, hvor de fant noen avvik, ellers har prosjektet holdt seg innenfor budsjetterte rammer med noen få utfordringer underveis.

Etter oppgraderingen med lekkasjesikring i på kjøkken (rom uten sluk) fikk vi ned forsikringssummen hos Gjensidige.

Samsvarserklæring og dokumentasjon ligger i Boligmappa

Ellers har det ikke vært noen store saker i 2023. Som vanlig noe vedlikehold port og rep. av låssylindere og litt ekstra snømåking og fjerning av gamle sykler.

Fremtidige planer for 2024 / saker til styremøte

- Oppgradering uteområde; beplantning, møbler og vaske/male
- Brannsikring
- Dugnad
- Rens av varmeanlegg for optimalisering og redusert energiforbruk – innhente tilbud
- Service avtale / varme anlegg / innstillinger – innhente



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak VVS rehabilitering.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med en økning på 10% av de kommunale avgiftene. Eiendomsskatten er uendret

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkegaten 4 Borettslag.

Lån

Løkkegaten 4 Borettslag har lån i:

OBOS banken, se note 15

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5,3 % økning av forretningsførerhonoraret grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 71, 26 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Løkkegaten 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkegaten 4 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024 Årsberetning og regnskaps vedlegg.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 22. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 664, KUNDENR. 3514

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-53 082	110 429	-53 082	2 418 231
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-7 478 466	-128 600	-24 379	75 220
Tillegg for nye langsiktige lån 15	10 366 017	394 286	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 15	-415 684	-429 106	-66 000	-86 000
Innsk. øremerk. bankkto	-554	-91	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 471 313	-163 511	-90 379	-10 780
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 418 231	-53 083	-143 461	2 407 451
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 874 931	46 194		
Kortsiktig gjeld	-456 700	-99 277		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 418 231	-53 083		



LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 664, KUNDENR. 3514

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	845 956	775 872	853 000	1 315 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		845 956	775 872	853 000	1 315 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 512	-4 512	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-13 334	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-5 625	-4 500	-5 000	-6 000
Andre honorarer		0	-18 666	0	0
Forretningsførerhonorar		-52 150	-50 045	-52 547	-55 279
Konsulenthonorar	6	-82 624	-19 420	-20 000	-5 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-3 400	-3 400
Drift og vedlikehold	7	-7 364 598	-157 945	-75 000	-21 000
Forsikringer		-63 668	-53 563	-58 919	-70 034
Kommunale avgifter	8	-182 272	-138 378	-148 601	-195 299
Energi/fyring	9	-226 644	-235 301	-250 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-101 796	-113 639	-118 720	-124 656
Andre driftskostnader	10	-80 057	-77 567	-83 180	-87 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 199 347	-890 271	-851 879	-869 780
DRIFTSRESULTAT		-7 353 391	-114 399	1 121	445 220
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	10 285	5 833	500	6 000
Finanskostnader	12	-135 360	-20 035	-26 000	-376 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-125 075	-14 202	-25 500	-370 000
ÅRSRESULTAT		-7 478 466	-128 600	-24 379	75 220
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-876 380	-128 600		
Udekket tap		-6 602 086	0		



LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG ORG.NR. 948 763 664, KUNDENR. 3514

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 620 572	1 620 572
Tomt		15 637	15 637
Miljøbankkonto, øremerket		26 160	18 316
SUM ANLEGGSMIDLER		1 662 369	1 654 526
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		2 853 656	25 479
Sparekonto OBOS-banken		21 275	20 715
SUM OMLØPSMIDLER		2 874 931	46 194
SUM EIENDELER		4 537 300	1 700 720
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		0	876 380
Udekket tap	14	-6 602 086	0
SUM EGENKAPITAL		-6 600 386	878 080
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 549 171	598 838
Borettsinnskudd	16	106 300	106 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	25 515	18 225
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 680 986	723 363
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		375 585	60 310
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		51 800	1 889
Påløpte avdrag		20 947	21 451
Annen kortsiktig gjeld	18	8 368	15 626
SUM KORTSIKTIG GJELD		456 700	99 277
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 537 300	1 700 720



10

Løkkegaten 4 Borettslag

Pantstillelse	19	12 206 300	2 206 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 20.03.2024
Styret i Løkkegaten 4 Borettslag

Cecilie Kristiansen/s/

Peder Olin Eide/s/

Inger Heidi Skrøder/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	822 217
Garasjeleie	24 792
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	847 009

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 053
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	845 956

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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 2022/2023, og er på kr 32 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-62 466
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 159
SUM KONSULENTHONORAR	-82 624

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Forprosjekt VVS-OBOS Prosjekt AS	-309 375
Backe Østfold AS- Rehab våtrom VVS	-7 047 534
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 356 909
Drift/vedlikehold bygninger	-4 814
Drift/vedlikehold VVS	-2 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-688
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 364 598

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-52 000
Kommunale avgifter	-130 272
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 272

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-42 058
Fjernvarme	-184 586
SUM ENERGI / FYRING	-226 644

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-73 681
Andre fremmede tjenester	-3 718
Andre kontorkostnader	-592
Bank- og kortgebyr	-2 065
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 057

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 114
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 057
SUM FINANSINNTEKTER	10 285

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 671
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 399
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-101 950
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-11 340
SUM FINANSKOSTNADER	-135 360

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	532 500
Rehabilitering	1 088 072
SUM BYGNINGER	1 620 572

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.300/bnr.737

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

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997 -1 000 000

Nedbetalt tidligere 774 818

Nedbetalt i år 42 028

-183 154

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2022 -394 286

Nedbetalt tidligere 20 630

Nedbetalt i år 373 656

0

OBOS- Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2023 -10 366 017

Nedbetalt i år 0

-10 366 017

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 549 171

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	OBOS- Banken	Første avdrag er 30/01-2024
13, 14, 15, 16, 17	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024	300
1		350
2, 3, 4, 5, 6, 7		400
8, 9, 10, 11, 12		400

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-106 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-106 300

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS	-25 515
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-25 515

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning Arbeidsgiveravgift	-1 034
Avsetning styrehonorar	-7 334
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 368

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 300
Pantelån	10 549 171
Påløpte avdrag	20 947
TOTALT	10 676 418

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 620 572
Tomt	15 637
TOTALT	1 636 209



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962842. 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. 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Totalrehabilitering av vvs og bad
2020	Byttet port og porttelefon anlegg
2014	Fra oljefyr til fjernvarme
2013	Pusset opp oppganger og nye brannører
2012	Nytt garasje/carport anlegg
2010 - 2011	Utbedring av kjellere
2004	Utbedring av tak



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.24

Selskapsnummer: 3514 Selskapsnavn: Løkkegaten 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Joachim Wisbech fra OBOS er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Peder Olin Eide og Tiril Opsahl Enge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 46 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Tiril Opsahl Enge

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Cecile Kristiansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Peder Eide



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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