



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 171 790
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LØKEN I
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Onshus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 170 331	8 734 580
Sum inntekter		9 170 331	8 734 580
Kostnader			
Lønnskostnad		441 019	373 641
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	28 195
Annen driftskostnad		6 489 213	9 857 878
Sum kostnader		6 930 232	10 259 715
Driftsresultat		2 240 099	-1 525 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 790	78 881
Sum finansinntekter		15 790	78 881
Annen rentekostnad		689 445	692 168
Sum finanskostnader		689 445	692 168
Netto finans		-673 654	-613 288
Ordinært resultat før skattekostnad		1 566 444	-2 138 421
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 566 444	-2 138 421
Årsresultat		1 566 445	-2 138 423
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 566 445	-2 138 423
Sum overføringer og disponeringer		1 566 445	-2 138 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 556 889	29 556 889
Sum varige driftsmidler		29 556 889	29 556 889
Sum anleggsmidler		29 556 889	29 556 889
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		46 194	74 944
Andre fordringer		649 922	415 463
Sum fordringer		696 116	490 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 221 966	6 923 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 221 966	6 923 151
Sum omløpsmidler		5 918 083	7 413 558
SUM EIENDELER		35 474 971	36 970 446
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 477 403	-4 043 848



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		2 477 403	4 043 848
Sum egenkapital		-2 461 403	-4 027 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 852 278	33 792 359
Øvrig langsiktig gjeld		5 774 164	5 774 164
Sum annen langsiktig gjeld		37 626 442	39 566 523
Sum langsiktig gjeld		37 626 442	39 566 523
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		286 158	1 369 549
Skyldige offentlige avgifter		0	619
Annen kortsiktig gjeld		23 776	61 603
Sum kortsiktig gjeld		309 933	1 431 772
Sum gjeld		37 936 375	40 998 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 474 971	36 970 446



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 305732

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 171 790
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LØKEN I
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Onshus
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2021



Organisasjonsnr: 950 171 790
BORETTSLAGET LØKEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 170 331	8 734 580
Sum inntekter		9 170 331	8 734 580
Kostnader			
Lønnskostnad		441 019	373 641
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	28 195
Annen driftskostnad		6 489 213	9 857 878
Sum kostnader		6 930 232	10 259 715
Driftsresultat		2 240 099	-1 525 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 790	78 881
Sum finansinntekter		15 790	78 881
Annen rentekostnad		689 445	692 168
Sum finanskostnader		689 445	692 168
Netto finans		-673 654	-613 288
Ordinært resultat før skattekostnad		1 566 444	-2 138 421
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 566 444	-2 138 421
Årsresultat		1 566 445	-2 138 423
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		1 566 445	-2 138 423
Sum overføringer og disponeringer		1 566 445	-2 138 423



Organisasjonsnr: 950 171 790
BORETTSLAGET LØKEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 556 889	29 556 889
Sum varige driftsmidler		29 556 889	29 556 889
Sum anleggsmidler		29 556 889	29 556 889
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		46 194	74 944
Andre fordringer		649 922	415 463
Sum fordringer		696 116	490 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 221 966	6 923 151
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 221 966	6 923 151
Sum omløpsmidler		5 918 083	7 413 558
SUM EIENDELER		35 474 971	36 970 446
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		16 000	16 000
Sum innskutt egenkapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 477 403	-4 043 848
Sum opptjent egenkapital		2 477 403	4 043 848
Sum egenkapital		-2 461 403	-4 027 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 852 278	33 792 359



Øvrig langsiktig gjeld	5 774 164	5 774 164
Sum annen langsiktig gjeld	37 626 442	39 566 523
Sum langsiktig gjeld	37 626 442	39 566 523
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	286 158	1 369 549
Skyldige offentlige avgifter	0	619
Annen kortsiktig gjeld	23 776	61 603
Sum kortsiktig gjeld	309 933	1 431 772
Sum gjeld	37 936 375	40 998 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 474 971	36 970 446



Organisasjonsnr: 950 171 790
BORETTLAGET LØKEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	9 166 928	8 680 480	8 645 250	8 642 710
Andre inntekter	3 403	54 100	0	0
Sum inntekter	9 170 331	8 734 580	8 645 250	8 642 710
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	41 019	73 641	56 500	56 500
Styrehonorar	300 000	300 000	300 000	300 000
Andre honorarer	100 000	0	100 000	0
Avskrivninger	0	28 195	0	0
Revisjonshonorar	7 000	7 000	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar	190 476	184 532	190 000	195 000
Konsulenttjenester	63 402	141 253	6 000	110 000
Kontingenter	61 160	66 320	67 000	67 000
Drift og vedlikehold	2 376 247	1 189 061	1 108 000	1 375 000
Større vedlikehold/påkostninger	458 899	4 656 957	5 500 000	1 500 000
Forsikringer	398 520	622 762	513 000	457 000
Kommunale avgifter	1 736 434	1 514 430	1 700 000	2 000 000
Kostnader til sameier	115 683	340 478	408 000	150 000
Energi/fyring	172 565	338 103	350 000	300 000
Kabel-TV og bredbånd	735 720	496 299	590 000	775 000
Andre driftskostnader	173 107	300 683	179 000	169 000
Sum kostnader	6 930 232	10 259 715	11 075 500	7 462 500
Driftsresultat	2 240 099	-1 525 135	-2 430 250	1 180 210
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	15 790	78 881	1 000	1 000
Rentekostnader	689 445	692 168	955 000	653 000
Sum finansposter	-673 654	-613 288	-954 000	-652 000
Årets resultat	1 566 445	-2 138 423	-3 384 250	528 210
Disponering:				
Udekket tap	0	-2 138 423	0	0
Reduksjon udekket tap	1 566 445	0	0	0
Sum disponering	1 566 445	-2 138 423	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Bygninger	20 531 946	20 531 946
Rehabilitering	8 956 313	8 956 313
Andre fellesanlegg	68 630	68 630
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	29 556 889	29 556 889
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	45 934	74 944
Andre leierestanser	260	0
Kortsiktige fordringer	298 613	81 933
Forskuddsbetalte kostnader	351 309	333 530
Kontanter	3 625	1 848
Bank	5 218 341	6 921 303
Sum omløpsmidler	5 918 083	7 413 558
SUM EIENDELER	35 474 971	36 970 446



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	16 000	16 000
Udekket tap	-2 477 403	-4 043 848
Sum egenkapital	-2 461 403	-4 027 848
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	31 852 278	33 792 359
Borettsinnskudd	4 600 100	4 600 100
Garasje innskudd	563 558	563 558
Andre innskudd	610 506	610 506
Sum langsiktig gjeld	37 626 442	39 566 523
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	9 968	6 382
Leverandørgjeld	286 158	1 369 549
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger	0	619
Påløpne renter	2 914	11 221
Annen kortsiktig gjeld	10 894	44 000
Sum kortsiktig gjeld	309 933	1 431 772
Sum gjeld	37 936 375	40 998 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 474 971	36 970 446

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Borettslaget Løken I

Sted: _____, dato: _____

Jon Onshus
Styreleder

Sonja Mijatovic
Styremedlem

Andre Krinnan
Styremedlem

Bente Brit Hagen
Styremedlem

Osman Cengiz
Styremedlem

22 Borettslaget Løken I



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Løken I Borettslag avholdes 12. april 2021 kl 18:00, papirversjon. Fra side 39 finner du instruksjoner til selve avstemmingen, samt stemmesedlene.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Finstadjordet

I styret for Løken I Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 08. APRIL 2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Styreleder velges for 2 år om gangen.
For å få et godt styret så er det viktig at styreleder ikke
byttes ut hvert år. Derfor ønsker styret vedtektsendring på at
styreleder velges fra 1 til 2 år om gangen.

Forslag til vedtak:

Til vedtektenes punkt 8-1 som nytt punkt 8-1 (8).

*«Funksjonstiden for Styreleder er 2 år og styremedlemmer er
2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og
varamedlem kan gjenvelges.*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av leder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 4 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

E) Valg av 4 delegater og 4 varadelegater til BORIs
generalforsamling



Løken I Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Jon Onshus	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem	: Sonja Mijatovic	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Bente Hagen	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	: Osman Cengiz	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	: Andre Krinnan	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

	: Torild Stenberg	(valgt for 1 år i 2020)
	: Rønnaug Halvorsen	(valgt for 1 år i 2020)
	: Imran Abbas	(valgt for 1 år i 2020)
	: Bjørn Sagplass	(valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

	: Jon Onshus	som delegat
	: Andre Kinnan	som delegat
	: Osman Chengiz	som delegat
	: Sonja Mijatovic	som delegat
	: Bente Hagen	som varadelegat
	: Torild Stenberg	som varadelegat
	: Imran Abbas	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Løken I Borettslag ble stiftet 21.12.1972 og har organisasjonsnummer 950 171 790

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 950171790@bori.no



Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Løken I Borettslag, 950 171 790.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 160 andelsboliger, fordelt på 6 bygninger med adresse Snøklokkeveien 1 – 23, på Finstadjordet i Lørenskog kommune. Eiendommen har gnr. 100, bnr. 239 i Lørenskog kommune.

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

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har 3 mannlige og 2 kvinnelige medlemmer. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

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 ingen ansatte.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter, hengt opp 16 infonytt på oppslagstavlen og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Endringer i parkeringsleie*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*

- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringskader*
- *Vannskader*
- *Naboklager*

Av andre større saker kan nevnes:

- *Utført vedlikehold av tak i Snøklukkeveien 19-23, det fortsettes med tak i Snøklukkeveien 1-17 i 2021 og Snøklukkeveien 6-16 i 2022*
- *Tilstandsvurdering og utbedring av bygningsmassen*
- *Planer for årene fremover. Ventilasjonrens av inneklima*
- *Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere*
- *Inngåtte avtaler/kontrakter med andre leverandører av varer/tjenester*
- *Info – rundskriv*
- *Hjemmeside*
- *Dugnad Container*
- *Opprydding i felleskjellere av sykler og bildekk*
- *Løken felles har oppgradert garasjehuset, store p-plass, MC garasje og tilrettelagt for el-billading*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Hvis tvist eller begynnende tvist, skal dette beskrives.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 2 240 099,- og et positivt årsresultat på kr 1 566 445,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 5 608 150,-

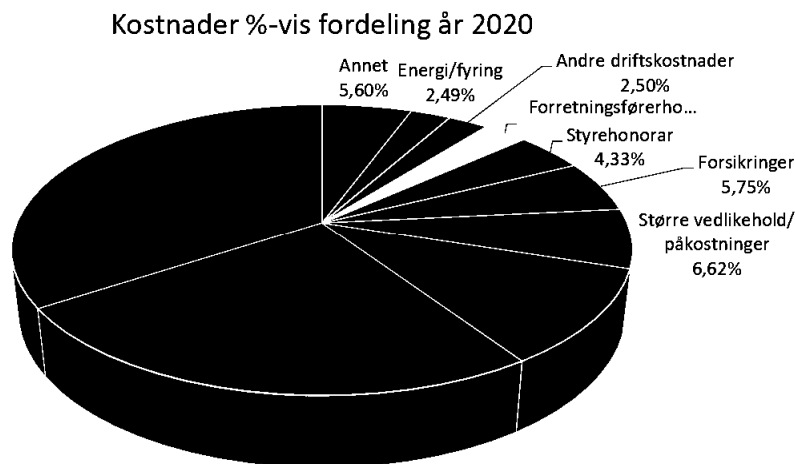
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Konsulent tjenester avviker pga teknisk bistand fra Bori U.
- Drift og vedlikehold avviker fordi det ikke ble budsjettert med vaktmestertjenester.
- Generelt mye avvik mellom budsjetterte vedlikeholdskostnader og faktiske kostnader.
- Det er budsjettert for høyere forsikringspremie enn faktiske kostnader. Årsaken er bytte av forsikringsselskap fra januar 2020.

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.

Kostnadene fordelt i regnskapsåret 2020:



Annet 5,60 %:

- Revisjonshonorar (0,10%)
- Lønns- og personalkostnader (0,59%)
- Kontingenter (0,88%)
- Konsulent tjenester (0,91%)
- Andre honorarer (1,44%)
- Kostnader til sameiet (1,67%)

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 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Vedlikehold

Borettslaget fortsetter med vedlikehold av tak i 2021 og 2022.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 10%.



Kommunale avgifter

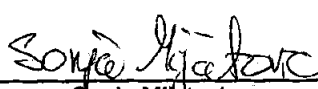




De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 15% i forhold til 2020. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne og med informasjon fra kommunens nettside.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Finstadjordet, 31.12.2020 / 09.03.2021

 _____ Sonja Mijatovic styremedlem	 _____ Jon Onshus styreleder	 _____ Bente Hagen styremedlem
 _____ Andre Krinnan styremedlem	 _____ Osman Chengiz styremedlem	



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	9 166 928	8 680 480	8 645 250	8 642 710
Andre inntekter	2	3 403	54 100	0	0
Sum inntekter		9 170 331	8 734 580	8 645 250	8 642 710
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	41 019	73 641	56 500	56 500
Styrehonorar	4	300 000	300 000	300 000	300 000
Andre honorarer		100 000	0	100 000	0
Avskrivninger	10	0	28 195	0	0
Revisjonshonorar	4	7 000	7 000	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		190 476	184 532	190 000	195 000
Konsulenttjenester	5	63 402	141 253	6 000	110 000
Kontingenter		61 160	66 320	67 000	67 000
Drift og vedlikehold	6	2 376 247	1 189 061	1 108 000	1 375 000
Større vedlikehold/påkostninger		458 899	4 656 957	5 500 000	1 500 000
Forsikringer		398 520	622 762	513 000	457 000
Kommunale avgifter		1 736 434	1 514 430	1 700 000	2 000 000
Kostnader til sameier		115 683	340 478	408 000	150 000
Energi/fyring	7	172 565	338 103	350 000	300 000
Kabel-TV og bredbånd	8	735 720	496 299	590 000	775 000
Andre driftskostnader	9	173 107	300 683	179 000	169 000
Sum kostnader		6 930 232	10 259 715	11 075 500	7 462 500
Driftsresultat		2 240 099	-1 525 135	-2 430 250	1 180 210
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		15 790	78 881	1 000	1 000
Rentekostnader		689 445	692 168	955 000	653 000
Sum finansposter		-673 654	-613 288	-954 000	-652 000
Årets resultat		1 566 445	-2 138 423	-3 384 250	528 210
Disponering:					
Udekket tap	12	0	-2 138 423	0	0
Reduksjon udekket tap	12	1 566 445	0	0	0
Sum disponering		1 566 445	-2 138 423	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 15	20 531 946	20 531 946
Rehabilitering	10	8 956 313	8 956 313
Andre fellesanlegg	10	68 630	68 630
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		29 556 889	29 556 889
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		45 934	74 944
Andre leierestanser		260	0
Kortsiktige fordringer		298 613	81 933
Forskuddsbetalte kostnader		351 309	333 530
Kontanter		3 625	1 848
Bank		5 218 341	6 921 303
Sum omløpsmidler		5 918 083	7 413 558
SUM EIENDELER		35 474 971	36 970 446



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	16 000	16 000
Udekket tap	12	-2 477 403	-4 043 848
Sum egenkapital		-2 461 403	-4 027 848
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån			
Borettsinnskudd	13, 15	31 852 278	33 792 359
Garasje innskudd	14, 15	4 600 100	4 600 100
Andre innskudd		563 558	563 558
		610 506	610 506
Sum langsiktig gjeld		37 626 442	39 566 523
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		9 968	6 382
Leverandørgjeld		266 158	1 369 549
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		0	619
Påløpne renter		2 914	11 221
Annen kortsiktig gjeld		10 894	44 000
Sum kortsiktig gjeld		309 933	1 431 772
Sum gjeld		37 936 375	40 998 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 474 971	36 970 446

Pant og sikkerhetsstillelse 15

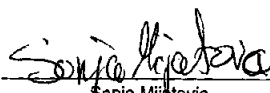
Lillestrøm 31.12.20

Borettslaget Løken I

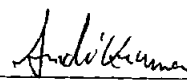
Sted: FINSÅADJORDET dato: 9/3-21



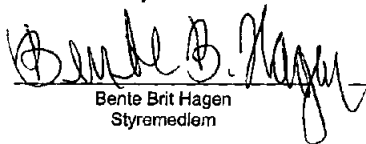
Jon Onshus
Styreleder



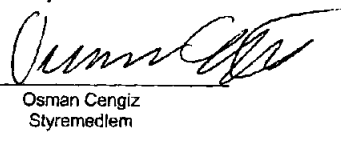
Sonja Mijatovic
Styremedlem



Andre Krinnan
Styremedlem



Bente Brit Hagen
Styremedlem



Osman Cengiz
Styremedlem

22 Borettslaget Løken I



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2020	2019
Felleskostnader	5 902 632	6 175 749
Garasje	194 280	194 480
Renhold	192 000	192 000
Drift og vedlikeh. garasjer sameiet	-724 560	-738 960
Stipulerte renter	954 408	799 440
Stipulerte avdrag	1 437 720	1 319 784
Parkeringsplasser/Carport	574 700	582 952
Utlegg felles garasjer	635 748	155 035
Sum	9 166 928	8 680 480

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	3 403	54 100
Sum	3 403	54 100

Inntektsført gml. saldo beboer 2017 kr. 1.436,- og salg nøkler kr. 1.967,-



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Lønn til ansatte	0	23 750
Opptjente feriepenger	0	3 177
Fri telefon	4 392	4 392
Motkonto for gruppe 52	-4 392	-4 392
Arbeidsgiveravgift	57 019	46 266
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-16 000	0
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	448
Sum	41 019	73 641

Borettslaget har ingen ansatte

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	300 000	300 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	7 000	7 000
Sum	307 000	307 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Teknisk bistand	56 063	123 727
Vedlikeholdsplan/HMS	913	1 188
Andre forvaltningstjenester	6 426	16 338
Sum	63 402	141 253



NOTER

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	363 914	254 688
Vedlikehold VVS	146 184	113 024
Vedlikehold elektro	300 204	26 492
Vedlikehold utvendige anlegg	112 228	120 050
Andre drift/vedl. holdskostn.	0	-2 984
Vedlikehold ventilasjon	592 459	65 312
Brannsikring	198 866	184 479
Kostnader til dugnad	0	2 753
Egenandel forsikringsskader	38 000	20 000
Vaktmestertjenester	423 080	0
Renholdstjenester	132 750	208 250
Snøbrøyting/strøing/feing	68 562	134 129
Gressklipping	0	62 868
Sum	2 376 247	1 189 061

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	172 565	338 103
Sum	172 565	338 103

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	735 720	496 299
Sum	735 720	496 299



NOTER

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	34 025	124 623
Lyspærer, sikringer m.m.	0	199
Sanitær- og renholdskostnader	280	0
Verktøy og redskaper	33 339	0
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 498	0
Nøkler, låser og skilt	27 568	113 867
Skadedyrarb. & Soppkontroll	16 549	4 063
Kontorrekvisita	8 547	12 378
Trykksaker, generelle	0	440
Kostnader tillitsvalgte	901	14 000
Generalforsamling/årsmøte	8 923	12 931
Andre kontorkostnader	10 894	525
Telekommunikasjon	9 408	7 002
IT-Kostnader	1 319	420
Porto	5 440	5 120
Gaver	7 200	702
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	5 218	4 414
Sum	173 107	300 683

Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Parkeringsplasser	Bygninger	Bygninger-Rehabi
Anskaffelseskost pr.01.01 :	640 184	68 630	20 531 946	8 956 313
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	640 184	68 630	20 531 946	8 956 313
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	640 184	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	68 630	20 531 946	8 956 313
Antatt levetid i år :	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	160	100	16 000



NOTER

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-4 043 848	-1 905 426
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	1 566 445	-2 138 423
Udekket tap pr. 31.12	-2 477 403	-4 043 848

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken	DNB BANK ASA
Lånenummer:	90497162377	90497162350	90497162369	12139150455
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019	2019
Rentesats:	1.65 %	1.65 %	1.65 %	2.00 %
Beregnet innfridd:	06.01.2021	30.03.2045	30.03.2038	30.12.2049
Opprinnelig lånebeløp:	762 100	1 829 064	27 034 497	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	623 620	1 776 817	25 891 922	5 500 000
Avdrag i perioden:	587 588	53 174	1 166 726	132 593
Lånesaldo 31.12:	36 032	1 723 643	24 725 196	5 367 407
Saldo 5 år frem i tid:	0	1 421 506	18 244 351	4 648 777

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	36 452 378	38 392 459
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	29 556 889	29 556 889
Pant og sikkerhetsstillelse	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	50 100 100	44 600 100



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	5 981 786	3 925 314
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 566 445	-2 138 423
Tilbakeføring avskrivninger	0	28 195
Opptak langsiktig gjeld	0	35 125 661
Avdrag langsiktig gjeld	-1 940 081	-30 958 962
B. Årets endringer disponible midler	-373 636	2 056 472
C. Disponible midler 31.12	5 608 150	5 981 786
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	5 918 083	7 413 558
- Kortsiktig gjeld	309 933	1 431 772
= Disponible midler 31.12	5 608 150	5 981 786



Til generalforsamlingen i Borettslaget Løken 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Løken 1s årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 566 445. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

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





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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 9. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)