



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 27.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 216 967	4 354 389
Sum inntekter		8 216 967	4 354 389
Kostnader			
Lønnskostnad		387 940	228 200
Annen driftskostnad		7 996 752	4 122 066
Sum kostnader		8 384 691	4 350 266
Driftsresultat		-167 724	4 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 850	2 086
Sum finansinntekter		15 850	2 086
Annen finanskostnad		151 026	23 229
Sum finanskostnader		151 026	23 229
Netto finans		-135 176	-21 143
Resultat før skattekostnad		-302 901	-17 020
Årsresultat		-302 901	-17 020
Totalresultat		-302 901	-17 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-302 901	-17 020
Sum overføringer og disponeringer		-302 901	-17 020



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		187 370	90 761
Sum varige driftsmidler		187 370	90 761
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		187 370	90 761
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 284	234 367
Sum fordringer		77 284	234 367
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 511	1 648 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 511	1 648 358
Sum omløpsmidler		1 957 796	1 882 726
SUM EIENDELER		2 145 166	1 973 487

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		549 905	301
Sum opptjent egenkapital		-549 905	-301
Sum egenkapital		-549 905	-301
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 980 605	1 434 334
Sum annen langsiktig gjeld		1 980 605	1 434 334
Sum langsiktig gjeld		1 980 605	1 434 334
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		50 730	452
Leverandørgjeld		491 716	152 845
Annen kortsiktig gjeld		172 020	386 156
Sum kortsiktig gjeld		714 466	539 453
Sum gjeld		2 695 071	1 973 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 145 166	1 973 487



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366275

Enheten

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

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 216 967	4 354 389
Sum inntekter		8 216 967	4 354 389
Kostnader			
Lønnskostnad		387 940	228 200
Annen driftskostnad		7 996 752	4 122 066
Sum kostnader		8 384 691	4 350 266
Driftsresultat		-167 724	4 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 850	2 086
Sum finansinntekter		15 850	2 086
Annen finanskostnad		151 026	23 229
Sum finanskostnader		151 026	23 229
Netto finans		-135 176	-21 143
Resultat før skattekostnad		-302 901	-17 020
Årsresultat		-302 901	-17 020
Totalresultat		-302 901	-17 020
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-302 901	-17 020
Sum overføringer og disponeringer		-302 901	-17 020



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN SAMEIE

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		187 370	90 761
Sum varige driftsmidler		187 370	90 761

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		187 370	90 761
--------------------------	--	---------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		77 284	234 367
Sum fordringer		77 284	234 367

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 511	1 648 358
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 880 511	1 648 358

Sum omløpsmidler		1 957 796	1 882 726
-------------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 145 166	1 973 487
----------------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		549 905	301



Sum opptjent egenkapital	-549 905	-301
Sum egenkapital	-549 905	-301
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 980 605	1 434 334
Sum annen langsiktig gjeld	1 980 605	1 434 334
Sum langsiktig gjeld	1 980 605	1 434 334
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	50 730	452
Leverandørgjeld	491 716	152 845
Annen kortsiktig gjeld	172 020	386 156
Sum kortsiktig gjeld	714 466	539 453
Sum gjeld	2 695 071	1 973 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 145 166	1 973 487



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN SAMEIE

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7553

Løkkehagen II Sameie



Velkommen til årsmøte i Løkkehagen II Sameie

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

Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:00, klubbhuset til Hasle Løren. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Plante lave tette grønne planter/busker på alle «bare gressløse flekker» i sameiet
9. Hellelegging av tråkket sti
10. Fulle avfallsdunker for papp

Med vennlig hilsen,

Styret i Løkkehagen II Sameie



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
Henry Tran er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7553 Løkkehagen innkalling v2.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asim Alexandra Malakan
- Marit Drtina Lønnestad

Jeg er 36 år gammel og oppvokst i Bø i Telemark. Jeg flyttet inn i sameiet i midten av februar i år, og har funnet meg godt til rette. Etter å ha bodd noen år her og noen år der både i Oslo og utenlands er det deilig å føle at jeg nå har et litt mer langsiktig perspektiv på tilværelsen. Derfor føles det også naturlig å engasjere meg i sameiet her. Jeg er utdannet siviløkonom, og sitter til daglig mest på hjemmekontor. Jeg er samtidig glad i å reise og er mye på farten både privat og i jobbsammenheng.

Sak 8

Plante lave tette grønne planter/busker på alle «bare gressløse flekker» i sameiet

Forslag fremmet av:

Sonja Iren Eidissen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er for mange flekker av jord der gresset ikke gror/slites bort av barnetråkk. Da er det bedre at disse flekkene med jord plantes med lave grønne busker/planter, og at det plantes tett og fast og settes opp bånd/taustøtte som tydelig signaliserer til store og små at vi ikke skal gå der.

Forslag til vedtak

Sameiet sørger for at våre gartnere planter tett med lave solide busker på alle bare jordflekker i ytterkanten av plenen i sameiet og setter opp sperrebånd for at det skal gro og bli grønt.

Mvh

Sonja Iren Eidissen, leil 701, 4D



Sak 9

Hellelegging av tråkket sti

Forslag fremmet av:

Sonja Iren Eidissen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tråkket sti/naturlig tråkk rundt hjørnet fra blokka ved inngang 4E ned mot gangveien på nedsiden, som går mot Løren skole - jeg ønsker at den stien blir belagt med heller, fra hjørnet på blokka og helt ned til turveien på nedsiden. Den stien er laget naturlig av oss som bor her. Det vil si at vi har tråkket plenen ned fordi vi ser «tråkket» som en snarvei ned til turveien. Ofte

blir det gjørme på stien, jorda renner når det regner, det blir sleipt og glatt og det er lett å skli og falle på vei ned mot turveien. Jeg vurderer det som pent og mye tryggere dersom

den relativt korte stien kan bli hellelagt slik at jord og grunn ikke synker/sklir/blir glatt der.

Forslag til vedtak

Sameiet går inn for å innhente prisoverslag og velge en leverandør som kan legge heller eller belegningsstein på dette tråkket som går fra hjørnet av 4E og ned på turveien på nedsiden av blokka mot Løren skole. Altså kun ned til turveien.

Mvh

Sonja Iren Eidissen

Leilighet 701, 4D.

Sak 10

Fuller avfallsdunker for papp

Forslag fremmet av:

Morten Tønder Iversen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ett gjentakende problem med fuller avfallsdunker til papp i sameiet. Dessverre velger noen da å sette pappen ved siden av avfallsdunken, mens andre kaster det i restavfallet. Begge deler er uheldig da det gir inntrykk av ett «søplete» sameiet og er lite bærekraftig.

Mye pakkes nå i papp og mengden pappøppel har mest sannsynlig økt siden sameiet stod klart i 2018. Derfor må også kapasiteten økes.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å sørge for økt kapasitet til pappøppel så raskt som mulig.





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Glomså Søråa	Spireaveien 4 D
Styremedlem	Sanja Adjulovic	Spireaveien 6 C
Styremedlem	King Wah Evens Cheung	Arnlfjot Kjeldaas' Vei 4
Styremedlem	Amela Kozaric	Spireaveien 4 C
Styremedlem	Nauman Majid	Spireaveien 4 B
Varamedlem	Jan Benedict Padilla Geronimo	Spireaveien 6 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Løkkehagen II Sameie

Sameiet består av 192 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

84 184

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

Løkkehagen II Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

1. Første året som sammenslått styre

Det første året som et sammenslått styre har vært preget av en rekke gjennomførte prosjekter og initiativer. Sammenslåingen av styrene har bidratt til bedre koordinering og samarbeid i sameiet, og har åpnet for nye muligheter for forbedringer og effektivisering. Det har vært en del arbeid knyttet til både eksisterende og nye leverandører for å prøve å gi bedre betingelser til sameiet.

2. Toma ny leverandør av vask, vaktmestertjenester og gartner.

Implementeringen av Toma som ny leverandør har sikret en felles leverandør på vask, vaktmestertjenester og gartnerarbeid i sameiet. Toma er kjent for sin pålitelighet og profesjonalitet, og styret har opplevd samarbeidet som vellykket så langt.

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

Det jobbes aktivt for et tilgjengelig styre for å sikre god kommunikasjonsflyt mellom styret og beboere i styret. Epost og Vibbo har blitt prioritert og styret har forsøkt å holde kort svartid. Styret håndterer fortsatt svært mange henvendelser vedrørende tilgang til bom, gjerne på kort varsel. Den siste tiden har også ventilasjon og radiatorhenvendelser kommet hyppig. Mer informasjon om de temaene kommer under.

4. TV & Bredbånd

En ny avtale for TV og bredbånd er på plass. Fra forrige årsmøte ble det vedtatt at den nye avtalen skulle inkludere både TV og Internett. Styret hadde en lengere prosess med flere leverandører. Styrets innstilling til ny leverandør ble nedstemt. Vi fikk da mulighet til å reforhnalde med eksisterende leverandør. Etter prosessen vi hadde kjørt fikk vi en ny avtale med Altibox som vi har fått med redusert pris, nå 379,- pr boenhet. I tillegg har hver enkelt beboer mulighet til å velge mellom 3 standard pakker uten tilleggskostnad. Disse har varierende grad av fokus på økt hastighet på nett eller mulighet for en større utvalgt TV kanaler.

5. Fotballmål I Hagen

Styret har gått til innkjøp av fotballmål for felles bruk og plassert disse i hagen. Slik sørger vi for at både de små og de litt større har aktiviteter de kan drive med i fellesområdet. Vi oppfordrer alle sameierne om å sørge for pen behandling av målene og ta vare på fellesskapets eiendom.

6. Basketballkurv I Hagen

En basketballkurv ble installert i hagen for å tilrettelegge for fritidsaktiviteter. Dette tiltaket har gitt svært ulike tilbakemeldinger av beboerne. Spesielt barn og unge ga tydelig uttrykk for at de var positive, men det var også flere beboere som opplevde støyen som sjenerende. Styret valgte å ta ned basketballkurven, men vil ta en ny vurdering mot sommeren.

7. Overtatt gjesteparkeringsplasser

Styret har overtatt administrasjonen over gjesteparkeringsplassene utenfor garasjen. Dette var et tydelig ønske fra garasjestyret og siden de først og fremst skal ha ansvar for alt under bakken var vi enige om at vi kunne ta over administrasjonen der.

8. Dører på sykkelparkeringen

Styret har vurdert og innhentet tilbud på fire nye skyveporter som kunne blitt installert på sykkelparkeringen, komplett med låsesystem og trinser. Dette tiltaket var tiltenkt for å forbedre



sikkerheten og tryggheten for sykler og andre eiendeler som oppbevares i sykkelparkeringen. Dessverre kom kostnaden på godt over 400.000,- og styret besluttet å takke nei til tilbudet.

9. Sjøppelkasser / Papirsjøppel

Styret har observert og fått mange tilbakemeldinger på at sjøppel, spesielt papirsjøppel blir plassert ved siden av sjøppeldunkene. Dette er ikke akseptabelt. Styret går nå flere runder og trykker ned sjøppel og har vurdert andre tiltak. En av de mest aktuelle tiltakene er å gjøre om en restavfallsdunk til papirsjøppel. Videre så har det også blitt vurdert flere alternativer for en mobil løsning eller at det settes opp en permanent løsning en annen plass.

10. Lysstolpe ved nedkjøring til garasjen

Lysstolpe ved nedkjøringen til garasjen er fortsatt ikke rettet opp. Styret har fulgt opp på dette med leverandør som kjørte ned lysstolpen. Har fått beskjed at de skal rette opp i dette når det blir litt varmere, estimert rundt mai 2024.

11. Vannlekkasje

Vi har i vinter hatt to vannlekkasjer i sameiet vårt. Den først oppstod i teknisk rom øverst i 4D. Dette skyldes et varmebatteri som sprakk som er knyttet til ventilasjonsanlegget vårt. Det rant vann ned gjennom sjakt fra teknisk rom helt ned i 1 etg. Heldigvis var beboer i 1 etg raskt på saken og varslet styret og bistod med tiltak selv. I løpet av samme natt fikk vi skadesanering, rørlegger og elektriker på stedet som håndterte situasjonen.

I tillegg har vi hatt en vannlekkasje på varmesentralen vår i teknisk rom, kjeller 4A.

12. Forsikringsavtale

Styret reforhandlet frem en ny felles forsikringsavtale for det sammenslåtte sameiet. I den prosessen ble også andre store leverandører kontaktet. Eksisterende avtale har begrenset bindingstid og styret er åpen for å bytte leverandør ved behov, men inntil videre er vi fornøyd med eksisterende leverandør.

13. Løren Velforening

Styret har over lengere tid diskutert og vurdert medlemskap i Løren Velforening. De er flere goder ved å være medlem men det overskygges av medlemskontingenten. Av den grunn av styret besluttet å ikke bli medlem i Løren Velforening.

14. Ventilasjon

Vi har hatt flere utfordringer med ventilasjonen vår. Noen utfordringer har vi hatt over tid, men de siste månedene har det vært ekstra mye trøbbel. En av årsakene til det er at i perioder har rett og slett anlegget for enkelte oppganger vært skrudd av. I tillegg så har vi fått tilbakemelding fra leverandør at mye av utfordringene vi har hatt skyldes at det ikke er balanse i systemet. Til anlegget er 100% operativt vil dette være vanskelig å oppnå. Styret har tett dialog med leverandør, men dessverre finnes det ikke noen enkel løsning på dette. Fortsett å gi tilbakemeldinger og så skal styret etter beste evne følge opp og bistå for å løse ting fortløpende.

15. Radiator

Nytt for året er at vi har hatt mye trøbbel med radiatorene våre. Her har det en lang prosess med leverandør som bistår oss mye med dette. Dessverre finnes det ikke noe enkelt svar, men mistanken er at utfordringene våre skyldes at det er for mye luft i anlegget.



Noe av dette henger sammen med fryste rør. Det har vært en del i vinter nå med lekkasjer basert på fryste rør. Når disse sprakk tømte anlegget seg og den automatiske påfyllingen koblet inn. Da tilføres det vann i anlegget med hver gang man bruker den nød påfyllingen får man ca. 10% av antall liter man fyller på med luft. Dette har vært uheldig for anlegget.

I tillegg må det nevnes at noe av disse utfordringene er selvforskyldt. Med en gang det blir litt mildere så justeres anlegget seg ned. I en periode kan det oppleves som at anlegget ikke fungerer, men er bare en justering til temperaturen ute. I de periodene har vi sett at enkelte beboere har forsøkt å lufte anlegget. Om du lufte en desiliter er det i orden, men her har det vært snakk om mange titalls liter. Det har gjort at vi har fått mer luft i anlegget og redusert ytelsen til anlegget. Dette er årsaken til at styret har gått ut med informasjon om at man aldri skal tappe mer en maks en kopp når du lufte radiatoren.

Dette arbeidet vil fortsette i året som kommer og håper vi nå med ny kunnskap kan løse disse utfordringene.

16. Julegrantenning

Styret arrangerte julegrantenning søndag 3. Desember kl 16.00. Hyggelig arrangement for store og små og styret var veldig takknemlige for alle som stilte opp og ble med på å ringe julen inn.

Mvh Daniel Søråa
Styreleder



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 243 330.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 150 001 til vedlikehold som omfatter vanlig drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Løkkehagen II Sameie.

Lån

Løkkehagen II Sameie har lån i OBOS Banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS02	98208171232	1 942 337,00	29.02.24	44 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,35% flytende rente	7,66%	Nei

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Løkkehagen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkehagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	14 av 26	7553 Løkkehagen innkalling v2.pdf	



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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

15 av 26

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

7553 Løkehagen innkalling v2.pdf



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/26/2024 13:30:41

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.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 216 497	4 354 389	0	8 133 000
Andre inntekter	3	470	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		8 216 967	4 354 389	0	8 133 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 940	-28 200	0	-42 300
Styrehonorar	5	-340 000	-200 000	0	-300 000
Revisjonshonorar	6	-29 199	-11 275	0	-15 000
Forretningsførerhonorar		-287 140	-168 528	0	-275 000
Konsulenthonorar	7	-59 425	-65 805	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 063 485	-438 783	0	-1 150 001
Forsikringer		-298 327	-172 672	0	-300 000
Kommunale avgifter	9	-2 037 858	-998 383	0	-2 366 566
Kostnader sameie	16	-144 536	-82 749	0	-124 452
Energi/fyring	10	-2 080 125	-1 103 362	0	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 070 125	-603 455	0	-870 000
Andre driftskostnader	11	-926 531	-477 056	0	-220 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 384 691	-4 350 266	0	-7 483 819
DRIFTSRESULTAT		-167 724	4 123	0	649 181
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 850	2 086	0	0
Finanskostnader	13	-151 026	-23 229	0	-128 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-135 176	-21 143	0	-128 000
ÅRSRESULTAT		-302 901	-17 020	0	521 181
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-16 719		
Udekket tap		-302 901	-301		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	187 370	90 761
SUM ANLEGGSMIDLER		187 370	90 761
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 194	7 505
Forskuddsbetalte kostnader		61 090	43 156
Andre kortsiktige fordringer		0	183 707
Driftskonto OBOS-banken		1 873 952	1 641 860
Driftskonto OBOS-banken II		6 373	6 373
Skattetrekkkonto OBOS-banken		41	5
Sparekonto OBOS-banken		146	120
SUM OMLØPSMIDLER		1 957 796	1 882 726
SUM EIENDELER		2 145 166	1 973 487
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Fusjon Løkkehagen I SE og Løkkehagen II SE	1	-246 703	0
Årets resultat		-302 901	0
Udekket tap	14		-301
SUM EGENKAPITAL		-549 905	-301
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 980 605	1 434 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 980 605	1 434 334
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		172 020	56 377
Leverandørgjeld		491 716	152 845
Påløpte renter		12 727	452
Påløpte avdrag		38 003	0
Annen kortsiktig gjeld		0	329 779
SUM KORTSIKTIG GJELD		714 466	539 453
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 145 166	1 973 487



Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	151 955	3 461

Oslo, 23.02.2024
Styret i Løkkehagen Sameie

Daniel Glomså Søråa

Sanja Adjulovic

King Wah Evens Cheung

Amela Kozaric

Nauman Majid

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

FUSJONERING AV LØKKEHAGEN I SAMEIE OG LØKKEHAGEN II SAMEIE

Løkkehagen I SE ble fusjonert med Løkkehagen II SE den

30.06.2023. Omdannet til Løkkehagen sameie.

Det ble ikke foretatt oppgjør av egenkapitalen ved fusjoneringen, og

Løkkehagen I SE sin negative egenkapital ved fusjoneringsdatoen har blitt overført til Løkkehagen SE Dette har ført til en reduksjon av egenkapitalen i det gjenstående sameiet.

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

Felleskostnader	6 769 932
Bredbånd	639 840
TV	394 656
Lån	290 310
Kameraovervåkning	121 759
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 216 497

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Parkeringskort	400
SUM ANDRE INNTEKTER	470

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 940
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER -47 940

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 340 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 7 136, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 199.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 969
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 456

SUM KONSULENTHONORAR -59 425**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 658
Drift/vedlikehold VVS	-316 958
Drift/vedlikehold elektro	-9 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-196 257
Drift/vedlikehold heisanlegg	-355 445
Drift/vedlikehold brannsikring	-144 677



Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 116
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 063 485

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 190 782
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-846 821
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 037 858

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-486 628
Fjernvarme	-1 593 496
SUM ENERGI / FYRING	-2 080 125

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 062
Driftsmateriell	-8 654
Lyspærer og sikringer	-5 229
Vaktmestertjenester	-198 371
Vakthold	-221 659
Renhold ved firmaer	-272 983
Snørydding	-128 621
Andre fremmede tjenester	-13 306
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 136
Andre kontorkostnader	-9 259
Telefon/bredbånd	-3 135
Bank- og kortgebyr	-7 534
Velferdskostnader	-15 082
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-926 531

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 950
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41
Renter bank	21
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 072
Andre renteinntekter	767
SUM FINANSINTEKTER	15 850

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 1	-51 495
---	---------



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 2	-38 395
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-58 676
Renter på leverandørgjeld	-2 077
Andre rentekostnader	-383
SUM FINANSKOSTNADER	-151 026

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken, lån 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	65 666	
Nedbetalt i år	1 434 334	0

OBOS-Banken, lån 2, overført fra Løkkehagen I sameie

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2023	-996 552	
Nedbetalt i år	996 552	0

OBOS-Banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2023	-2 169 571	
Nedbetalt i år	188 966	

-1 980 605

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 980 605**

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 36,94 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16,



for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 151 955.

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

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

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



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 7553 Selskapsnavn: Løkkehagen II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.