



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 684 369
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Erik Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 805 931	2 516 345
Sum inntekter		2 805 931	2 516 345
Kostnader			
Lønnskostnad	3	116 382	108 999
Annen driftskostnad	4,5,6	8 659 359	2 583 055
Sum kostnader		8 775 742	2 692 054
Driftsresultat		-5 969 810	-175 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	26 011	22 879
Sum finansinntekter		26 011	22 879
Annen rentekostnad	8	91 355	0
Sum finanskostnader		91 355	0
Netto finans		-65 344	22 879
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 035 154	-152 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 035 154	-152 830
Årsresultat		-6 035 155	-152 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer	9	140 981	101 811
Sum fordringer		140 981	101 811
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	5 767 498	766 680
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 767 498	766 680
Sum omløpsmidler		5 908 478	868 491
SUM EIENDELER		5 908 778	868 791
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	0	749 066
Udekket tap	11	-5 286 089	0
Sum opptjent egenkapital		5 286 089	749 066



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		-5 286 089	749 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	9 707 580	0
Sum annen langsiktig gjeld		9 707 580	0
Sum langsiktig gjeld		9 707 580	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 417 668	103 176
Annen kortsiktig gjeld	13	69 619	16 548
Sum kortsiktig gjeld		1 487 287	119 724
Sum gjeld		11 194 867	119 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 908 778	868 791



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 453593

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 684 369
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKEHAVEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Kinoveien 3 A
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bjørn Erik Sørensen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 975 684 369
LØKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 805 931	2 516 345
Sum inntekter		2 805 931	2 516 345
Kostnader			
Lønnskostnad	3	116 382	108 999
Annen driftskostnad	4,5,6	8 659 359	2 583 055
Sum kostnader		8 775 742	2 692 054
Driftsresultat		-5 969 810	-175 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	26 011	22 879
Sum finansinntekter		26 011	22 879
Annen rentekostnad	8	91 355	0
Sum finanskostnader		91 355	0
Netto finans		-65 344	22 879
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 035 154	-152 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 035 154	-152 830
Årsresultat		-6 035 155	-152 830



Organisasjonsnr: 975 684 369
LØKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og
andeler

300 300

Sum finansielle
anleggsmidler

300 300

Sum anleggsmidler

300 300

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer

9

140 981

101 811

Sum fordringer

140 981

101 811

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

10

5 767 498

766 680

Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

5 767 498

766 680

Sum omløpsmidler

5 908 478

868 491

SUM EIENDELER

5 908 778

868 791

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

11

0

749 066

Udekket tap

11

-5 286 089

0

Sum opptjent egenkapital

5 286 089

749 066

Sum egenkapital

-5 286 089

749 066

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til

kredittinstitusjoner

12,14

9 707 580

0



Sum annen langsiktig gjeld		9 707 580	0
Sum langsiktig gjeld		9 707 580	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 417 668	103 176
Annen kortsiktig gjeld	13	69 619	16 548
Sum kortsiktig gjeld		1 487 287	119 724
Sum gjeld		11 194 867	119 724
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 908 778	868 791



Organisasjonsnr: 975 684 369
LØKKEHAVEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



Resultatregnskap Løkkehaven Boligsameie, 2021

	Note	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 794 580	2 407 104	2 849 100	3 232 400
Annen driftsinntekt	2	11 351	109 241	6 240	6 240
Sum driftsinntekter		2 805 931	2 516 345	2 855 340	3 238 640
Utgifter					
Lønnskostnad	3	116 382	108 999	116 382	116 382
Annen driftskostnad	4	1 996 475	1 483 730	1 743 700	1 798 500
Vedlikehold, innkjøp	5	591 916	1 099 325	500 000	500 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	6 070 968	0	9 800 000	9 800 000
Sum driftskostnader		8 775 742	2 692 054	12 160 082	12 214 882
Driftsresultat før finansposter		-5 969 811	-175 709	-9 304 742	-8 976 242
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	26 011	22 879	3 000	3 000
Finanskostnad	8	91 355	0	127 000	305 200
Sum finansposter		-65 344	22 879	-124 000	-302 200
Årsresultat		-6 035 155	-152 830	-9 428 742	-9 278 442

Løkkehaven Boligsameie



Balanse Løkkehaven Boligsameie, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8	8 493
Andre fordringer	9	140 973	93 318
Sum fordringer		140 981	101 811
Bankinnskudd, kasse o.l	10	5 767 498	766 680
Sum omløpsmidler		5 908 478	868 491
Sum eiendeler		5 908 778	868 791

Løkkehaven Boligsameie



Balanse Løkkehaven Boligsameie, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	0	749 066
Udekket tap	11	-5 286 089	0
Sum egenkapital		-5 286 089	749 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kreditinstitusjon	12, 14	9 707 580	0
Sum langsiktig gjeld		9 707 580	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 417 668	103 176
Forskudd felleskostnader		46 238	13 048
Annen kortsiktig gjeld	13	23 381	3 500
Sum kortsiktig gjeld		1 487 287	119 724
Sum gjeld		11 194 867	119 724
Sum egenkapital og gjeld		5 908 778	868 791

Løkkehaven Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Erik Sørensen
Styreleder

Jorid Løvbakk
Styremedlem

Frode Hellerud
Styremedlem

Løkkehaven Boligsameie



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Felleskostnader	2 575 632	2 407 104	2 575 600	2 575 600
Avdrag ordinære lån	117 228	0	146 500	351 600
Renter ordinære lån	101 720	0	127 000	305 200
Sum	2 794 580	2 407 104	2 849 100	3 232 400

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Diverse inntekter	0	102 000	0	0
Feieavgift	4 320	4 320	4 320	4 320
Strøm fryseboks	1 920	1 920	1 920	1 920
Strøm el-bil	5 111	1 001	0	0
Sum	11 351	109 241	6 240	6 240



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styreonorar	102 000	99 000	102 000	102 000
Arbeidsgiveravgift	14 382	9 999	14 382	14 382
Sum	116 382	108 999	116 382	116 382

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Strøm nett/kraft	92 328	30 119	50 000	50 000
Fjernvarme	711 139	324 450	450 000	450 000
Vann- og avløpsavgift	152 524	108 883	152 500	168 000
Avregning vann- og avløpsavg	2 646	0	0	0
Feieavgift	4 311	4 888	5 000	5 000
Renovasjon	188 463	162 671	188 200	193 200
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	282 600	267 808	290 000	304 000
Forsikring	153 417	141 477	153 400	172 000
Forvaltning og revisjon	114 486	112 516	114 500	116 200
Innbetalingservice	1 989	2 175	2 500	2 500
Serviceavtaler	19 712	15 653	20 000	20 000
Brannsikring	17 444	23 468	20 000	20 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	5 100	5 100	5 100	5 100
Vaktmestertjeneste	81 375	74 534	75 000	75 000
Snøbrøyting/strøing/feiring	14 049	28 071	30 000	30 000
Drift, reparasjon maskiner	0	199	0	0
Matteservice	13 462	13 208	13 500	13 500
Renhold	118 093	109 515	120 000	120 000
Heis service/drift	15 480	28 747	25 000	25 000
Heis offentlig	0	12 475	0	0
Utgifter v/styret	0	5 075	6 000	6 000
Kurs/seminarer	0	0	7 500	7 500
Rekvisita, porto, mm	2 614	2 330	3 500	3 500
Fellesarrangement/dugnad	446	0	4 000	4 000
Gebyr	2 741	3 516	3 500	3 500
Blomster/gaver	1 558	6 353	4 000	4 000
Sum	1 996 475	1 483 730	1 743 700	1 798 500

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

**Noter Løkkehaven Boligsameie****Note 5 - Vedlikehold, innkjøp**

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Materialer, redskap, verktøy	160	6 072	0	0
Maling, beis, olje	1 455	692	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	2 000	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	9 232	12 910	15 000	15 000
Skilt	505	415	0	0
Port	4 683	14 109	15 000	15 000
Heis	17 361	723 392	15 000	15 000
Rørleggerarbeid, materialer	22 313	-364	10 000	10 000
Rørleggersjekk	0	1 161	0	0
Ventilasjon	44 538	0	60 000	60 000
VedlikeholdVVS	22 784	9 087	10 000	10 000
Elektriker, materialer	0	5 316	10 000	10 000
El-bil anlegg	0	252 231	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 049	2 794	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	20 142	19 511	20 000	20 000
Grunnarbeider, drenering	0	0	20 000	20 000
Egenandel skade	10 000	22 000	11 000	11 000
Skadedyrbekjempelse	15 769	0	0	0
Teknisk bistand	0	30 000	60 000	60 000
Terrasser/balkonger	419 926	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	254 000	254 000
Sum	591 916	1 099 325	500 000	500 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Vedlikehold bygg	6 070 968	0	9 800 000	9 800 000
Sum	6 070 968	0	9 800 000	9 800 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renter på restanse	405	249	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	3 751	3 041	3 000	3 000
Renter plasseringskonto	4 167	2 114	0	0
Finansinntekt	17 689	17 475	0	0
Sum	26 011	22 879	3 000	3 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renteutgifter langsiktig lån	91 355	0	127 000	305 200
Sum	91 355	0	127 000	305 200



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Periodisering kostnader	76 062	71 280
Erstatningsmessige skader	64 911	22 038
Sum	140 973	93 318

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	580 682
Bankinnskudd (driftskto)	2 763 730	0
Sparekonto Boligbanken	3 003 767	0
Sparebanken Sør	0	185 997
Sum	5 767 498	766 680

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	749 066	901 897
Fra årets resultat	-6 035 155	-152 830
Sum andre fond/udekket tap	-5 286 089	749 066
Sum egenkapital	-5 286 089	749 066

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Gjeldsbrevlån	9 707 580	0
Sum	14	0

Det er stilt følgende pant:



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Påløpte renter	22 673	0
Annen kortsiktig gjeld	0	3 500
Utleggskonto	708	0
Sum	23 381	3 500

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst
Formål:	Rehabilitering bygg
Lånenummer:	22238508308
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	2.75 %
Betingelser:	Månedsviss, etterskuddsviss
Beregnet innfridd:	01.02.2022
Opprinnelig lånebeløp:	9 800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	92 420
Opptak i perioden:	9 800 000
Lånesaldo 31.12:	9 707 580
Saldo 5 år frem i tid:	9 647 179

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238508308	3	238 511	715 533
	2	232 261	464 522
	4	212 349	849 396
	3	204 791	614 373
	6	200 721	1 204 326
	2	192 146	384 292
	12	183 716	2 204 592
	1	181 681	181 681
	4	177 466	709 864
	8	173 251	1 386 008
	1	168 891	168 891
	5	164 821	824 105

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Disponible midler per 01.01	748 766	901 597
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-6 035 155	-152 830
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-92 420	0
Årets endring disponible midler	-6 127 575	-152 830
Disponible midler 31.12	4 421 191	748 766



Resultat og balanse med noter for Løkkehaven Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkkehaven Boligsameie

Styreleder	Bjørn Erik Sørensen (sign.)	16.05.2022
Styremedlem	Frode Hellerud (sign.)	16.05.2022
Styremedlem	Jorid Løvbakk (sign.)	11.02.2022



Vedlegg 2

Resultatregnskap Løkkehaven Boligsameie, 2021

	Note	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 794 580	2 407 104	2 849 100	3 385 911
Annen driftsinntekt	2	11 351	109 241	6 240	6 240
Sum driftsinntekter		2 805 931	2 516 345	2 855 340	3 392 151
Utgifter					
Lønnskostnad	3	116 382	108 999	116 382	120 500
Annen driftskostnad	4	1 996 475	1 483 730	1 743 700	2 203 000
Vedlikehold, innkjøp	5	591 916	1 099 325	500 000	500 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	6 070 968	0	9 800 000	3 730 000
Sum driftskostnader		8 775 742	2 692 054	12 160 082	6 553 500
Driftsresultat før finansposter		-5 969 811	-175 709	-9 304 742	-3 161 349
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	26 011	22 879	3 000	3 000
Finanskostnad	8	91 355	0	127 000	305 200
Sum finansposter		-65 344	22 879	-124 000	-302 200
Årsresultat		-6 035 155	-152 830	-9 428 742	-3 463 549

Løkkehaven Boligsameie



Balanse Løkkehaven Boligsameie, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		8	8 493
Andre fordringer	9	140 973	93 318
Sum fordringer		140 981	101 811
Bankinnskudd, kasse o.l	10	5 767 498	766 680
Sum omløpsmidler		5 908 478	868 491
Sum eiendeler		5 908 778	868 791

Løkkehaven Boligsameie



Balanse Løkkehaven Boligsameie, 2021

	Note	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	11	0	749 066
Udekket tap	11	-5 286 089	0
Sum egenkapital		-5 286 089	749 066
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	9 707 580	0
Sum langsiktig gjeld		9 707 580	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 417 668	103 176
Forskudd felleskostnader		46 238	13 048
Annen kortsiktig gjeld	13	23 381	3 500
Sum kortsiktig gjeld		1 487 287	119 724
Sum gjeld		11 194 867	119 724
Sum egenkapital og gjeld		5 908 778	868 791

Løkkehaven Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Erik Sørensen
Styreleder

Jorid Løvbakk
Styremedlem

Frode Hellerud
Styremedlem

Løkkehaven Boligsameie



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Felleskostnader	2 575 632	2 407 104	2 575 600	2 704 891
Avdrag ordinære lån	117 228	0	146 500	368 432
Renter ordinære lån	101 720	0	127 000	312 588
Sum	2 794 580	2 407 104	2 849 100	3 385 911

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Diverse inntekter	0	102 000	0	0
Feieavgift	4 320	4 320	4 320	4 320
Strøm fryseboks	1 920	1 920	1 920	1 920
Strøm el-bil	5 111	1 001	0	0
Sum	11 351	109 241	6 240	6 240



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	102 000	99 000	102 000	105 500
Arbeidsgiveravgift	14 382	9 999	14 382	15 000
Sum	116 382	108 999	116 382	120 500

Ingen ansatte

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Strøm nett/kraft	92 328	30 119	50 000	100 000
Fjernvarme	711 139	324 450	450 000	810 000
Vann- og avløpsavgift	152 524	108 883	152 500	166 000
Avregning vann- og avløpsavg	2 646	0	0	-4 500
Feieavgift	4 311	4 888	5 000	5 000
Renovasjon	188 463	162 671	188 200	193 200
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	282 600	267 808	290 000	304 000
Forsikring	153 417	141 477	153 400	172 000
Forvaltning og revisjon	114 486	112 516	114 500	116 200
Innbetalingservice	1 989	2 175	2 500	2 000
Serviceavtaler	19 712	15 653	20 000	20 000
Brannsikring	17 444	23 468	20 000	20 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	5 100	5 100	5 100	5 100
Vaktmestertjeneste	81 375	74 534	75 000	85 000
Snøbrøyting/strøing/feiring	14 049	28 071	30 000	20 000
Drift, reparasjon maskiner	0	199	0	0
Matteservice	13 462	13 208	13 500	15 000
Renhold	118 093	109 515	120 000	120 000
Heis service/drift	15 480	28 747	25 000	25 000
Heis offentlig	0	12 475	0	0
Utgifter v/styret	0	5 075	6 000	6 000
Kurs/seminarer	0	0	7 500	7 500
Rekvisita, porto, mm	2 614	2 330	3 500	3 500
Fellesarrangement/dugnad	446	0	4 000	4 000
Gebyr	2 741	3 516	3 500	3 500
Blomster/gaver	1 558	6 353	4 000	4 000
Sum	1 996 475	1 483 730	1 743 700	2 203 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Materialer, redskap, verktøy	160	6 072	0	0
Maling, beis, olje	1 455	692	0	0
Blikkenslagerarbeid, materialer	2 000	0	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	9 232	12 910	15 000	27 000
Skilt	505	415	0	0
Vedlikehold bygg	0	0	0	100 000
Port	4 683	14 109	15 000	0
Tak	0	0	0	80 000
Heis	17 361	723 392	15 000	0
Rørleggerarbeid, materialer	22 313	-364	10 000	0
Rørleggersjekk	0	1 161	0	0
Ventilasjon	44 538	0	60 000	0
VedlikeholdVVS	22 784	9 087	10 000	0
Elektriker, materialer	0	5 316	10 000	0
EI-bil anlegg	0	252 231	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	1 049	2 794	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	20 142	19 511	20 000	0
Grunnarbeider, drenering	0	0	20 000	150 000
Egenandel skade	10 000	22 000	11 000	0
Skadedyrbekjempelse	15 769	0	0	0
Teknisk bistand	0	30 000	60 000	0
Terrasser/balkonger	419 926	0	0	50 000
Diverse vedlikehold	0	0	254 000	93 000
Sum	591 916	1 099 325	500 000	500 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Vedlikehold bygg	6 070 968	0	9 800 000	3 730 000
Sum	6 070 968	0	9 800 000	3 730 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renter på restanse	405	249	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	3 751	3 041	3 000	3 000
Renter plasseringskonto	4 167	2 114	0	0
Finansinntekt	17 689	17 475	0	0
Sum	26 011	22 879	3 000	3 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Renteutgifter langsiktig lån	91 355	0	127 000	305 200
Sum	91 355	0	127 000	305 200



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Periodisering kostnader	76 062	71 280
Erstatningsmessige skader	64 911	22 038
Sum	140 973	93 318

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Bankinnskudd (driftskonto)	0	580 682
Bankinnskudd (driftskto)	2 763 730	0
Sparekonto Boligbanken	3 003 767	0
Plasseringskonto 31+	0	185 997
Sum	5 767 498	766 680

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	749 066	901 897
Fra årets resultat	-6 035 155	-152 830
Sum andre fond/udekket tap	-5 286 089	749 066
Sum egenkapital	-5 286 089	749 066

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2021-12	Balanse 2020-12
Gjeldsbrevlån	9 707 580	0
Sum	14	0

Det er stilt følgende pant:



Noter Løkkehaven Boligsameie

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Påløpte renter	22 673	0
Annen kortsiktig gjeld	0	3 500
Utleggskonto	708	0
Sum	23 381	3 500

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Sparebanken Øst
Formål:	Rehabilitering bygg
Lånenummer:	22238508308
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	2.75 %
Betingelser:	Månedsviss, etterskuddsviss
Beregnet innfridd:	01.06.2022
Opprinnelig lånebeløp:	9 800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	92 420
Opptak i perioden:	9 800 000
Lånesaldo 31.12:	9 707 580
Saldo 5 år frem i tid:	9 525 225

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238508308	3	238 511	715 533
	2	232 261	464 522
	4	212 349	849 396
	3	204 791	614 373
	6	200 721	1 204 326
	2	192 146	384 292
	12	183 716	2 204 592
	1	181 681	181 681
	4	177 466	709 864
	8	173 251	1 386 008
	1	168 891	168 891
	5	164 821	824 105

Note 15 - Disponible midler

	Regnskap 2021-12	Regnskap 2020-12
Disponible midler per 01.01	748 766	901 597
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-6 035 155	-152 830
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-92 420	0
Årets endring disponible midler	-6 127 575	-152 830
Disponible midler 31.12	4 421 191	748 766



Resultat og balanse med noter for Løkkehaven Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkkehaven Boligsameie

Styreleder	Bjørn Erik Sørensen (sign.)	16.05.2022
Styremedlem	Frode Hellerud (sign.)	16.05.2022
Styremedlem	Jorid Løvbakk (sign.)	11.02.2022



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Løkkehaven Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Løkkehaven Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserede revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Kranvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Alesund



for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 18. mai 2022
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 89.8.xxx.xxx

2022-05-18 10:29:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KIYBB-E0KG-FOHDE-XDHSZ-TOUUS-AFTXS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>