



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 02.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 354 389	4 027 488
Sum inntekter		4 354 389	4 027 488
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		4 122 066	4 575 727
Sum kostnader		4 350 266	4 803 927
Driftsresultat		4 123	-776 439
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 086	749
Sum finansinntekter		2 086	749
Annen finanskostnad		23 229	
Sum finanskostnader		23 229	0
Netto finans		-21 143	749
Ordinært resultat før skattekostnad		-17 020	-775 690
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 020	-775 690
Årsresultat		-17 020	-775 690
Totalresultat		-17 020	-775 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 020	-775 690
Sum overføringer og disponeringer		-17 020	-775 690



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		90 761	95 024
Sum varige driftsmidler		90 761	95 024
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		90 761	95 024
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		234 367	87 327
Sum fordringer		234 367	87 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 648 358	421 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 648 358	421 239
Sum omløpsmidler		1 882 726	508 566
SUM EIENDELER		1 973 487	603 590

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			16 720
Udekket tap		301	
Sum opptjent egenkapital		-301	16 720
Sum egenkapital		-301	16 720
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 434 334	
Sum annen langsiktig gjeld		1 434 334	0
Sum langsiktig gjeld		1 434 334	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		452	
Leverandørgjeld		152 845	545 041
Annen kortsiktig gjeld		386 156	41 829
Sum kortsiktig gjeld		539 453	586 870
Sum gjeld		1 973 787	586 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 973 487	603 590



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361848

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 02.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN II SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 354 389	4 027 488
Sum inntekter		4 354 389	4 027 488
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		4 122 066	4 575 727
Sum kostnader		4 350 266	4 803 927
Driftsresultat		4 123	-776 439
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 086	749
Sum finansinntekter		2 086	749
Annen finanskostnad		23 229	
Sum finanskostnader		23 229	0
Netto finans		-21 143	749
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-17 020	-775 690
Årsresultat		-17 020	-775 690
Totalresultat		-17 020	-775 690
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-17 020	-775 690
Sum overføringer og disponeringer		-17 020	-775 690



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN II SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		90 761	95 024
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		90 761	95 024
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		234 367	87 327
Sum fordringer		234 367	87 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 648 358	421 239
Sum omløpsmidler		1 882 726	508 566
SUM EIENDELER		1 973 487	603 590
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			16 720



Udekket tap	301	
Sum opptjent egenkapital	-301	16 720
Sum egenkapital	-301	16 720
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 434 334	
Sum annen langsiktig gjeld	1 434 334	0
Sum langsiktig gjeld	1 434 334	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	452	
Leverandørgjeld	152 845	545 041
Annen kortsiktig gjeld	386 156	41 829
Sum kortsiktig gjeld	539 453	586 870
Sum gjeld	1 973 787	586 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 973 487	603 590



Organisasjonsnr: 820 957 962
LØKKEHAGEN II 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 2023

Løkkehagen II Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 2. april 2023

Selskapsnummer: 7553





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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 09:00 og lukker 2. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7553>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av styremedlemmer.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Henry Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Amela Kozaric og Daniel Glomså Søråa er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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 II Sameie innkalling.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

Sak 6

Valg av styremedlemmer.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende styret blir sittende frem til sammenslåing av begge sameiene er gjennomført. Nytt styre blir valgt på et ekstraordinært årsmøte for det nye sammenslåtte sameiet.

Styrets innstilling



Dette er med tanke på at det blir en lettere overgang når sameiet blir sammenslått med Løkkehagen 1.

Forslag til vedtak

Vedtar at styret sitter frem til sammenslåing.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Glomså Søråa	Spireaveien 4 D
Styremedlem	Amela Kozaric	Spireaveien 4 C
Styremedlem	Nauman Majid	Spireaveien 4 B

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

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 112 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Styrets arbeid

1. Sammenslåing av Løkkehagen I og II

16.03.23 fikk vi vedtaket fra kommunen om at sammenslåing av L1 og L2 er bekreftet. Etter tre uker blir vedtaket sendt til tinglysing. Styret L1 og L2 velger å ha alle styremedlemmene sittende til nytt styre er på plass og nye medlemmer kan stemmes inn til det sammenslåtte styret for Løkkehagen.



2. Reklamasjon av varmekabler

Styret har melding om flere leiligheter som har hatt utfordringer med varmekablene i sin leilighet. Styret har tatt kontakt med JM for å få forlenget garantiansvar utover fem år.

3. Bytte av leverandør – tiltak for å redusere sameiets totale kostnader

Styret har foretatt anbudsrunder, forhandlinger for å se på ytterligere besvarelser hos enkelte av våre leverandører. Styret har byttet til Toma som reduserer våre driftskostnader for vask, vaktmestertjenester og gartner med 40%.

4. Bytte strømleverandør

Styret har byttet til Volte som strømleverandør. Dette som et tiltak for å spare kostnader.

5. 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 har blitt prioritert og styret har holdt kort svartid. I tillegg har styret investert i en vakttelefon som beboere kan nå styret på mandag – torsdag mellom angitt klokkeslett. Styret håndterer spesielt mange henvendelser vedrørende tilgang til bom.

6. Nyhetsbrev & Vibbo

Styret er opptatt av å holde seksjonseiere og beboere informert om viktige saker i sameiet. Styret forsøker til enhver tid å besvare henvendelser på mail, Vibbo og telefon så fort som mulig. I tillegg kommer løpende informasjon på vibbo. Samtlige oppfordres til å laste ned appen Vibbo for å få løpende informasjon om sameiet.

7. Rydding av sykler

Før sommeren ble det gjennomført en større opprydding av alle sykler som stod i bakgården vår.

8. HMS runder

Det er flere beboere som har tatt kontakt fordi fellesområder har blitt brukt til fast oppbevaring av private eiendeler. I henhold til sameiets Husordensregler er det av hensyn til brannikkerheten ikke tillatt å hensette gjenstander i trapperom eller korridorer. Styret har



gjennomført runder og snakket med de beboere som har benyttet fellesområde til oppbevaring. Dette arbeidet vil fortsette og uønskede gjenstander vil bli fjernet.

9. Julegrantenning

I samarbeid men Løkkehagen 1 ble det gjennomført en hyggelig julegrantenningen i bakgården vår. Det ble delt ut både pepperkaker, gløgg og godteposer.

10. Generelt annet styrearbeid

Ellers har styret befattet seg med en rekke andre små saker som forsikringssaker i enkeltleiligheter, naboklager, møter og dialog med leverandører og forretningsfører og annen generell / vanlig styrearbeid.

11. Planer fremover

Styret har planlagt å forhandle ny avtale med rørlegger og TV leverandør. Disse prosessene ønsker styret å begynne på først etter sammenslåing er gjennomført.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energikostnader.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.343.273.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Budsjett er ikke utarbeidet for Løkkehagen 2. Det er kun laget budsjett for begge sameierne sammenslått. Dette vedlegges i innkallingen.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehagen II Sameie.

Lån

Løkkehagen II Sameie har lån i OBOS Banken. OBOS1 annuitetslån med 6% flytende rente. Gjenstående 56 terminer. 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 2023.



Til årsmøtet i Løkkehagen II Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løkkehagen II Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 2022, 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
753 Løkkehagen II Sameie innkalling.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>.

Oslo, 28. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 354 389	4 027 488	4 160 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 354 389	4 027 488	4 160 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-28 200	-29 000	0
Styrehonorar	4	-200 000	-200 000	-200 000	0
Revisjonshonorar	5	-11 275	-13 950	-10 000	0
Forretningsførerhonorar		-168 528	-163 775	-167 870	0
Konsulenthonorar	6	-65 805	-115 880	-70 000	0
Drift og vedlikehold	7	-438 783	-531 560	-450 000	0
Forsikringer		-172 672	-161 771	-162 705	0
Kommunale avgifter	8	-998 383	-1 083 167	-989 203	0
Kostnader sameie	17	-82 749	-31 379	-54 360	0
Energi/fyring	9	-1 103 362	-1 315 866	-950 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-603 455	-603 457	-618 000	0
Andre driftskostnader	10	-477 056	-554 923	-436 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 350 266	-4 803 927	-4 137 138	0
DRIFTSRESULTAT		4 123	-776 439	22 862	0
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 086	749	0	0
Finanskostnader	12	-23 229	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 143	749	0	0
ÅRSRESULTAT		-17 020	-775 690	22 862	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-16 719	-775 690		
Udekket tap		-301	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	90 761	95 024
SUM ANLEGGSMIDLER		90 761	95 024
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 505	35
Forskuddsbetalte kostnader		43 156	40 009
Andre kortsiktige fordringer	13	183 707	47 283
Driftskonto OBOS-banken		1 641 860	320 390
Driftskonto OBOS-banken II		6 373	7 655
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken		120	93 189
SUM OMLØPSMIDLER		1 882 726	508 566
SUM EIENDELER		1 973 487	603 590
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	16 720
Udekket tap	14	-301	0
SUM EGENKAPITAL		-301	16 720
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 434 334	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 434 334	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 377	41 829
Leverandørgjeld		152 845	545 041
Påløpte renter		452	0
Annen kortsiktig gjeld	16	329 779	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		539 453	586 870
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 973 487	603 590
Pantstillelse		0	0



10

Løkkehagen II Sameie

Garantiansvar	17	3 461	40 816
---------------	----	-------	--------

Oslo, 23.02.2023

Styret i Løkkehagen II Sameie

Daniel Glomså Søråa

Amela Kozaric

Nauman Majid

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 651 441
Bredbånd	336 000
TV	267 456
Kameraovervåkning	99 492
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 354 389

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 1 005, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 275.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-60 210
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 595
SUM KONSULENTHONORAR	-65 805

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 430
Drift/vedlikehold VVS	-118 620
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-188 112
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 816
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 480
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-438 783

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-548 841
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-449 114
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-998 383

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-163 763
Fjernvarme	-939 599
SUM ENERGI / FYRING	-1 103 362

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 875
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 562
Vaktmestertjenester	-138 147



Vakthold	-101 575
Renhold ved firmaer	-128 541
Snørydding	-60 506
Andre fremmede tjenester	-5 371
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 005
Andre kontorkostnader	-462
Telefon/bredbånd	-995
Telefon, annet	-2 957
Bank- og kortgebyr	-4 436
Velferdskostnader	-8 623
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-477 056

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 484
Renter av sparekonto i OBOS-banken	120
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	482
SUM FINANSINTEKTER	2 086

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 090
Renter på leverandørgjeld	-1 139
SUM FINANSKOSTNADER	-23 229

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse tillitsvalgte	6 027
Strøm 2022, Løkkehagen Garasjesameie	177 680
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	183 707

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 låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,75 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022

-1 500 000

Nedbetalt i år

65 666

-1 434 334

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 434 334****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fjernvarme september til desember, Løkkehagen 1 Sameie

-329 779

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-329 779****NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 16,13 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16, for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 3 461.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 30.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.04.23

Selskapsnummer: 7553 **Selskapsnavn:** Løkkhagen II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Henry Tran er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Amela Kozaric og Daniel Glomså Søraa er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av styremedlemmer.

Vedtar at styret sitter frem til sammenslåing.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.