



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		746 916	746 916
Sum inntekter		746 916	746 916
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	34 230
Annen driftskostnad		902 124	712 284
Sum kostnader		938 636	746 514
Driftsresultat		-191 720	402
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 603	5 428
Sum finansinntekter		5 603	5 428
Annen finanskostnad		11 722	17 156
Sum finanskostnader		11 722	17 156
Netto finans		-6 119	-11 728
Ordinært resultat før skattekostnad		-197 839	-11 327
Ordinært resultat etter skattekostnad		-197 839	-11 327
Årsresultat		-197 839	-11 327
Totalresultat		-197 839	-11 327
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-197 839	-11 327
Sum overføringer og disponeringer		-197 839	-11 327



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 636 209	1 636 209
Sum varige driftsmidler		1 636 209	1 636 209
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 636 209	1 636 209
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		250 172	431 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		250 172	431 420
Sum omløpsmidler		250 172	431 420
SUM EIENDELER		1 886 381	2 067 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 004 980	1 202 819
Sum opptjent egenkapital		1 004 980	1 202 819
Sum egenkapital		1 006 680	1 204 519
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		633 658	700 410
Øvrig langsiktig gjeld		106 300	106 300
Sum annen langsiktig gjeld		739 958	806 710
Sum langsiktig gjeld		739 958	806 710
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 008	23 504
Leverandørgjeld		116 735	32 896
Sum kortsiktig gjeld		139 743	56 400
Sum gjeld		879 701	863 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 886 381	2 067 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239119

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2022

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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 948 763 664
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		746 916	746 916
Sum inntekter		746 916	746 916
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	34 230
Annen driftskostnad		902 124	712 284
Sum kostnader		938 636	746 514
Driftsresultat		-191 720	402
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 603	5 428
Sum finansinntekter		5 603	5 428
Annen finanskostnad		11 722	17 156
Sum finanskostnader		11 722	17 156
Netto finans		-6 119	-11 728
Ordinært resultat før skattekostnad		-197 839	-11 327
Ordinært resultat etter skattekostnad		-197 839	-11 327
Årsresultat		-197 839	-11 327
Totalresultat		-197 839	-11 327
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-197 839	-11 327
Sum overføringer og disponeringer		-197 839	-11 327



Organisasjonsnr: 948 763 664
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 1 636 209 1 636 209
Sum varige driftsmidler 1 636 209 1 636 209

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 636 209 1 636 209

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Sum fordringer 0 0

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 250 172 431 420
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 250 172 431 420

Sum omløpsmidler 250 172 431 420

SUM EIENDELER 1 886 381 2 067 629

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 1 700 1 700
Sum innskutt egenkapital 1 700 1 700

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 004 980 1 202 819
Sum opptjent egenkapital 1 004 980 1 202 819



Sum egenkapital	1 006 680	1 204 519
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	633 658	700 410
Øvrig langsiktig gjeld	106 300	106 300
Sum annen langsiktig gjeld	739 958	806 710
Sum langsiktig gjeld	739 958	806 710
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 008	23 504
Leverandørgjeld	116 735	32 896
Sum kortsiktig gjeld	139 743	56 400
Sum gjeld	879 701	863 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 886 381	2 067 629



Organisasjonsnr: 948 763 664
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Løkkegaten 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 3514





Velkommen til årsmøte i Løkkegaten 4 Borettslag

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

Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3514>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og 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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Løkkegaten 4 Borettslag



Sak 1

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 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

Inger Heidi Skrøder og Benjamin Bjørk er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets negative resultat føres som tap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat føres som tap

Vedlegg

1. 3514 Årsrapport til styrerommet.no- vedlegg.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32 000,-

Sak 5

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Cecilie Kristiansen Kristiansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Peder Olin Eide Eide



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Kristiansen	Løkkegata 4 B
Styremedlem	Peder Olin Eide	Løkkegata 4 A
Styremedlem	Semir Konjhodzic	Løkkegata 4 B
Varamedlem	Inger Heidi Skrøder	Løkkegata 4 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Løkkegaten 4 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

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

Løkkegata 4A-B

Gårds- og bruksnummer:
300 737

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Løkkegaten 4 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt på ekstra ordinært årsmøte 04.11.21. De har brukt tiden forbli kjent med systemer, hverandre og OBOS. Avtroppende styreleder Andreas Mathisen ga detaljert redegjørelse til det nye styret om hva som var gjort de siste årene og hva som burde ses på vedlikehold.

2022

Styret har i samarbeid jobbet med OBOS prosjekt for å kartlegge teknisk status av bla vvs.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **746 916,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **938 636,-**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **197 839,-** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **110 429,-** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Budsjettert med en økning på 4%, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6439,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkegaten 4 Borettslag.

Lån

Løkkegaten 4 Borettslag har lån i DNB og Husbanken

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med en økning på 2,5 % grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Løkkegaten 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Løkkegaten 4 Borettslags 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 borettslagets 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 borettslaget 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

3514 Årsrapport til styrerommet.no- vedlegg.pdf



Uavhengig revisors beretning - Løkkegaten 4 Borettslag

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

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

Sarpsborg, 31. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	375 020	216 659	375 020	110 429
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-197 839	-11 327	31 209	-95 748
Tillegg for nye langsiktige lån 14	0	400 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-66 752	-230 312	-66 000	-67 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-264 591	158 361	-34 791	-162 748
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	110 429	375 020	340 229	-52319
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	250 172	431 420		
Kortsiktig gjeld	-139 743	-56 400		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	110 429	375 020		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	746 916	746 916	747 000	777 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		746 916	746 916	747 000	777 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 230	-4 230	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-30 000	-30 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-3 750	-3 625	-3 625	-4 000
Forretningsførerhonorar		-48 825	-47 635	-48 944	-50 046
Konsulenthonorar	6	-14 585	-12 658	-14 000	-14 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-3 400	-3 400
Drift og vedlikehold	7	-239 912	-191 248	-88 000	-97 000
Forsikringer		-47 124	-41 169	-43 227	-49 009
Kommunale avgifter	8	-139 500	-139 000	-135 452	-143 381
Ladepunkt		0	0	-800	0
Energi/fyring	9	-211 563	-86 297	-149 000	-265 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 260	-109 479	-112 763	-118 720
Andre driftskostnader	10	-78 206	-77 774	-76 050	-83 180
SUM DRIFTSKOSTNADER		-938 636	-746 514	-709 491	-864 248
DRIFTSRESULTAT		-191 720	402	37 509	-87 248
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 603	5 428	6 100	5 500
Finanskostnader	12	-11 722	-17 156	-12 400	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 119	-11 728	-6 300	-8 500
ÅRSRESULTAT		-197 839	-11 327	31 209	-95 748
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-197 839	-11 327		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 620 572	1 620 572
Tomt		15 637	15 637
SUM ANLEGGSMIDLER		1 636 209	1 636 209
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		199 633	281 136
Sparekonto OBOS-banken		50 539	150 284
SUM OMLØPSMIDLER		250 172	431 420
SUM EIENDELER		1 886 381	2 067 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		1 004 980	1 202 819
SUM EGENKAPITAL		1 006 680	1 204 519
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	633 658	700 410
Borettsinnskudd	15	106 300	106 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		739 958	806 710
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		116 735	32 896
Påløpte renter		1 171	1 892
Påløpte avdrag		21 837	21 612
SUM KORTSIKTIG GJELD		139 743	56 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 886 381	2 067 629
Pantstillelse	16	1 506 300	1 506 300
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 30.03.2022
Styret i Løkkegaten 4 Borettslag

Cecilie Kristiansen/s/

Peder Olin Eide/s/

Semir Konjhodzic/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	724 236
Garasje	22 680
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	746 916

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 32 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 750.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 463
Teknisk service-avtale	-9 123
SUM KONSULENTHONORAR	-14 585

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Bravida As, Utskiftning av porttelefonanlegg	-124 528
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-124 528
Drift/vedlikehold bygninger	-68 943
Drift/vedlikehold VVS	-45 750
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-691
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 912

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-42 484
Kommunale avgifter	-97 016
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 500

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-22 570
Fjernvarme	-188 993
SUM ENERGI / FYRING	-211 563

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 050
Vaktmestertjenester	-73 663
Trykksaker	-1 156
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-224
Bank- og kortgebyr	-2 063
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 206

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	255
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 348
SUM FINANSINNTEKTER	5 603

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-9 267
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 455
SUM FINANSKOSTNADER	-11 722

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.300/bnr.737

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-400 000
Nedbetalt tidligere	11 473
Nedbetalt i år	23 221
	-365 306

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 1997	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	688 117
Nedbetalt i år	43 531
	-268 352

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-633 658
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-106 300
SUM BORETTSINNSKUDD	-106 300



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 300
Pantelån	633 658
Påløpte avdrag	21 837
TOTALT	761 795

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 620 572
Tomt	15 637
TOTALT	1 636 209



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har garasje plasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

[Nøkler/rekvisisjon] kan [kjøpes/bestilles] hos [styret].

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962842. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 og er åpent for avstemning i 0 dager
Siste dato for avstemning er

Selskapsnummer: 3514 **Selskapsnavn:** Løkkegaten 4 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Inger Heidi Skrøder og Benjamin Bjørk er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat føres som tap</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 32 000,-

For

Mot

Sak 5 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Cecilie Kristiansen Kristiansen

Varadelegat (1 skal velges)

Peder Olin Eide Eide

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.