



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 664 432  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

### 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, 29.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 601 652	1 544 006
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 601 652</b>	<b>1 544 006</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		152 406	137 345
Annen driftskostnad		1 482 480	1 283 953
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 634 886</b>	<b>1 421 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 234</b>	<b>122 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 575	13 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 575</b>	<b>13 032</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 575</b>	<b>13 032</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 659	135 740
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		254 816	51 162
Sum fordringer		254 816	51 162
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 700	724 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 700	724 074
Sum omløpsmidler		815 516	775 237
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>815 516</b>	<b>775 237</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		663 335	684 994
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>663 335</b>	<b>684 994</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>663 335</b>	<b>684 994</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		125 196	33 893
Skyldige offentlige avgifter		3 612	1 917
Annen kortsiktig gjeld		23 373	54 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>152 181</b>	<b>90 243</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>152 181</b>	<b>90 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>815 516</b>	<b>775 237</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 529230

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 888 664 432  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.06.2022

#### 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, 28.06.2022



Organisasjonsnr: 888 664 432  
SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 601 652	1 544 006
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 601 652</b>	<b>1 544 006</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		152 406	137 345
Annen driftskostnad		1 482 480	1 283 953
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 634 886</b>	<b>1 421 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-33 234</b>	<b>122 708</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 575	13 032
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 575</b>	<b>13 032</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>11 575</b>	<b>13 032</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-21 659	135 740
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>



Organisasjonsnr: 888 664 432  
SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		254 816	51 162
Sum fordringer		254 816	51 162
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		560 700	724 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		560 700	724 074
Sum omløpsmidler		815 516	775 237
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>815 516</b>	<b>775 237</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		663 335	684 994
Sum opptjent egenkapital		663 335	684 994



<b>Sum egenkapital</b>	<b>663 335</b>	<b>684 994</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	125 196	33 893
Skyldige offentlige avgifter	3 612	1 917
Annen kortsiktig gjeld	23 373	54 433
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>152 181</b>	<b>90 243</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>152 181</b>	<b>90 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>815 516</b>	<b>775 237</b>



Organisasjonsnr: 888 664 432  
SAMEIET LØKKEGANGEN 1-3

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

5564 Løkkegangen 1 og 3 Sameie





## Til seksjonseierne i Løkkegangen 1 og 3 Sameie

**Velkommen til årsmøte i Løkkegangen 1 og 3 sameie  
22. juni 2022 kl. 1700 på Lighthouse cafe, Løkkegangen 1.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løkkegangen 1 og 3 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Løkkegangen 1 og 3 Sameie  
avholdes 22. juni 2022 kl. 1700 på Lighthouse cafe, Løkkegangen 1.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 12.05.2022

Styret i Løkkegangen 1 og 3 Sameie

Adnan Kolukcija      Rolf Bergh-Christensen      Madeleine Charlotte Storås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Adnan Kolukcija	Løkkegangen 3
Styremedlem	Rolf Bergh-Christensen	Løkkegangen 1
Styremedlem	Madeleine Charlotte Storås	Løkkegangen 1
Varamedlem	Zahra Ahmadiou	Løkkegangen 1
Varamedlem	Monica Elisabeth Svensson	Løkkegangen 1

#### Valgkomiteen

Sunniva S. Hjelle	Løkkegangen 1
Anna Marie Heim Rygh	Løkkegangen 3

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

### Generelle opplysninger om Løkkegangen 1 og 3 Sameie

Sameiet består av 32 seksjoner.

Løkkegangen 1 og 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888664432, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Løkkegangen 1, 3

Gårds- og bruksnummer: 209/478

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

Løkkegangen 1 og 3 Sameie har en deltidsansatt vaktmester.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



### Styrets arbeid

- Våren og vinteren 2021 jobbet styret tett med rørlegger for å kartlegge og løse problemer med regulering av varme i en av leilighetene i Løkkegangen 1.
- Sammen med to andre sameier i Lassonsgt. og Pecunia (som vi deler brannvarslingsanlegget med) inngikk vi fellesavtale med Honeywell /Eltek om felles og samtidig kontroll av brannvarslingsanlegget. Dette grepet sørger for at alle deler av brannvarslingssystemet er oppdaterte og og feilfrie til enhver tid. I tillegg utgjør dette er en besparelse i størrelsesorden 20-30% på det vi har betalt hittil.
- Skiftet ut skadet og slitt takbelysning i sykkelrommene, samt inngangspartiet i Lø1. Vi fikk byttet til kraftigere og «vedlikeholdsfri» LED-armatur.
- Heisen fikk, utover det ordinære vedlikeholdet, reparert heisdører, ny sjaktstige og samt ekstra ettersyn i forb. med oversvømming av heissjakter.
- Vi fikk skiftet ut låssylinder til inngangsdøra til Lø 1, da flere beboere hadde problemer med å låse opp døra, grunnet slitte/gamle nøkler. Selv om det ikke er mange år siden vi fikk byttet denne sylindere, er det dette tiltaket billigere enn å produsere mange nye nøkler. Låsesmeden fikk også justert dører og dørlukkere til garasjedøra.
- Det ble bestilt og utført utvendig vask av vinduer i begge oppganger.
- Bestilt utskifting av defekt/punktert ekspansjonstank i fyrrommet. Kostanden for dette ble delt med Pecunia (Løkkegangen 5).
- Gått til anskaffelse av løvblåser til vaktmester, slik at høstarbeid med løvinnsamling og vårrengjøring(strøgrus) blir mer effektiv.
- Hatt dialog med nabosameiet om fjerning av trær og busker som eroderte grensemuren og utgjøre fare for å velte over på vårt bygg (Lø3). Våre forlag og ønsker ble tatt hensyn til og trærne og buskene ble fjernet høst 2021.

Mvh, Adnan Kolucija  
Styreleder sameiet Løkkegangen 1-3



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 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 1 601 652.

Dette er kr 54 652 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturert fjernvarme.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 634 886.

Dette er kr 125 258 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader for energi/fyring enn forventet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 21 659 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 663 335.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Styret har budsjettert med ordinær drift av sameiet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkegangen 1 og 3 Sameie.

### Lån

Løkkegangen 1 og 3 Sameie har ikke lån.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.







# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-18 12:33:33 UTC



Penneo DokumentInokkelt.DCJ05-G7E3S-TKEKG-GTYK6-1FH10-GMM183

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>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 487 076	1 487 076	1 487 000	1 549 000
Andre inntekter	3	114 576	56 930	60 000	65 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 601 652</b>	<b>1 544 006</b>	<b>1 547 000</b>	<b>1 614 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-92 406	-77 345	-93 500	-92 808
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 123	-6 038	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 290	-81 955	-84 000	-86 600
Konsulenthonorar	7	-3 820	-13 820	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-198 121	-250 344	-177 000	-215 100
Forsikringer		-92 592	-85 501	-90 000	-100 000
Festeavgift		-174 328	-174 328	-174 328	-174 328
Kommunale avgifter	9	-198 854	-196 265	-199 000	-204 100
Energi/fyring	10	-487 631	-236 598	-375 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 636	-136 260	-140 000	-143 200
Andre driftskostnader	11	-96 085	-102 845	-100 800	-105 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 634 886</b>	<b>-1 421 298</b>	<b>-1 509 628</b>	<b>-1 607 936</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-33 234</b>	<b>122 708</b>	<b>37 372</b>	<b>6 064</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 575	13 032	12 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 575</b>	<b>13 032</b>	<b>12 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-21 659</b>	<b>135 740</b>	<b>49 372</b>	<b>6 064</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	135 740		
Fra opptjent egenkapital		-21 659	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	40
Forskuddsbetalte kostnader		214 054	36 847
Andre kortsiktige fordringer	13	40 762	14 276
Driftskonto OBOS-banken		149 678	313 223
Driftskonto OBOS-banken II		6 630	7 966
Skattetrekkskonto OBOS-banken		907	273
Sparekonto OBOS-banken		403 486	402 613
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>815 516</b>	<b>775 237</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>815 516</b>	<b>775 237</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		663 335	684 994
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>663 335</b>	<b>684 994</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 190	13 095
Leverandørgjeld		125 196	33 893
Skyldige offentlige avgifter	14	3 612	1 917
Annen kortsiktig gjeld	15	8 183	41 338
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>152 181</b>	<b>90 243</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>815 516</b>	<b>775 237</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2022

Styret i Sameiet Løkkegangen 1-3

Adnan Kolukcija/s/

Rolf Bergh-Christensen/s/

Madeleine C. Storås/s/

**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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

	1 037
Felleskostnader	148
Fjernvarme	409 248
Bredbånd	40 680
	<b>1 487</b>
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>076</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Pecunia Boligutleie AS/Løkkegangen 5 AS, viderefakt andel fjernvarme 21	114 576
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>114 576</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-65 466
Påløpte feriepenger	-8 183
Arbeidsgiveravgift	-18 845
Yrkesskadeforsikring 2020/2021	88
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-92 406</b>



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 123.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 820
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 820</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 904
Drift/vedlikehold VVS	-51 971
Drift/vedlikehold elektro	-16 410
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 363
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 473
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-198 121</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-123 500
Renovasjonsavgift	-75 354
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-198 854</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-35 388
Fjernvarme	-452 244
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-487 631</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-5 367
Verktøy og redskaper	-1 765
Driftsmateriell	-2 412
Lyskilder	-1 189
Renhold ved firmaer	-81 627
Trykksaker	-277



Andre kontorkostnader	-43
Porto	-479
Bankgebyr	-2 928
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 085</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	873
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 702
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 575</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andel fjernvarme for des 2021 og korreksjon for 2021 (Løkkegangen 5 AS)	40 762
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 762</b>

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-907
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 705
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 612</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 183
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 183</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år. Styremedlem Madeleine Charlotte Storås tar gjenvalg

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Varamedlem Zahra Ahmadlou tar ikke gjenvalg.

Varamedlem Monica Elisabeth Svensson tar gjenvalg.

Åse Hardang, Løkkegangen 3 innstilles til ny varamedlem

C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Sunniva S. Hjelle Løkkegangen 1

Anna Marie Heim Rygh Løkkegangen 3

I valgkomiteen for Løkkegangen 1 og 3 Sameie

Sunniva S. Hjelle

Anna Marie Heim Rygh



## Annem informasjon om sameiet

### 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.

### Vaktmester

Løkkegangen 1 og 3 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Davidou Bagherpour.

### Renhold

Sameiet har avtale med Rydje Renhold om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Systemnøkler kan bestilles hos OBOS: E-post: [hege.torgersen@obos.no](mailto:hege.torgersen@obos.no)

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88295008. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 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.

### 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Løkkegangen 1 og 3 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

#### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



5564 Løkkegangen 1 og 3 Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.