



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 477
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKALIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 086 584 | 4 362 904 |
| Sum inntekter | | 4 086 584 | 4 362 904 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 171 193 |
| Annen driftskostnad | | 3 573 272 | 3 452 019 |
| Sum kostnader | | 3 744 422 | 3 623 212 |
| Driftsresultat | | 342 162 | 739 692 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 858 | 964 |
| Sum finansinntekter | | 858 | 964 |
| Annen finanskostnad | | 15 000 | 28 287 |
| Sum finanskostnader | | 15 000 | 28 287 |
| Netto finans | | -14 142 | -27 323 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 328 020 | 712 369 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 328 020 | 712 369 |
| Årsresultat | | 328 020 | 712 369 |
| Totalresultat | | 328 020 | 712 369 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 328 020 | 712 369 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 328 020 | 712 369 |



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 | 1 |
| Sum varige driftsmidler | | 1 | 1 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 1 | 1 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 105 | 105 |
| Andre fordringer | | 270 210 | 86 109 |
| Sum fordringer | | 270 315 | 86 214 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 311 550 | 489 510 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 311 550 | 489 510 |
| Sum omløpsmidler | | 2 581 865 | 575 724 |
| SUM EIENDELER | | 2 581 866 | 575 725 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 497 731 | 169 711 |
| Sum opptjent egenkapital | | 497 731 | 169 711 |
| Sum egenkapital | | 497 731 | 169 711 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 400 000 | |
| Leverandørgjeld | | 350 664 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 333 471 | 406 014 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 084 135 | 406 014 |
| Sum gjeld | | 2 084 135 | 406 014 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 581 866 | 575 725 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292840

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 271 477
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØKKALIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 971 271 477
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 086 584 | 4 362 904 |
| Sum inntekter | | 4 086 584 | 4 362 904 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | 171 193 |
| Annen driftskostnad | | 3 573 272 | 3 452 019 |
| Sum kostnader | | 3 744 422 | 3 623 212 |
| Driftsresultat | | 342 162 | 739 692 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 858 | 964 |
| Sum finansinntekter | | 858 | 964 |
| Annen finanskostnad | | 15 000 | 28 287 |
| Sum finanskostnader | | 15 000 | 28 287 |
| Netto finans | | -14 142 | -27 323 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 328 020 | 712 369 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 328 020 | 712 369 |
| Årsresultat | | 328 020 | 712 369 |
| Totalresultat | | 328 020 | 712 369 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 328 020 | 712 369 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 328 020 | 712 369 |



Organisasjonsnr: 971 271 477
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

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 1
Sum varige driftsmidler 1 1

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 1 1

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 105 105
Andre fordringer 270 210 86 109
Sum fordringer 270 315 86 214

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 2 311 550 489 510
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 2 311 550 489 510

Sum omløpsmidler 2 581 865 575 724

SUM EIENDELER 2 581 866 575 725

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



| | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Annen egenkapital | 497 731 | 169 711 |
| Sum opptjent egenkapital | 497 731 | 169 711 |
| Sum egenkapital | 497 731 | 169 711 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 400 000 | |
| Leverandørgjeld | 350 664 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 333 471 | 406 014 |
| Sum kortsiktig gjeld | 2 084 135 | 406 014 |
| Sum gjeld | 2 084 135 | 406 014 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 581 866 | 575 725 |



Organisasjonsnr: 971 271 477
LØKKALIA BOLIGSAMEIE

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

7104 Løkkalia Boligsameie



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Løkkalia Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 2. mai 2022 kl. 18:00 i Ready-huset ved Gressbanen.

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 Løkkalia Boligsameie 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Løkkalia Boligsameie
avholdes mandag 2. mai 2022 kl. 18:00 i Ready-huset ved Gressbanen.**

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. Orienteringssaker fra styret

- A) Foreløpig rapport om nye energiløsninger
- B) Plan for maling av husene

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Styret legger opp til enkel bevertning etter årsmøtet.

Oslo, 06.04.2022
Styret i Løkkalia Boligsameie

Tom Schjerven /s/ Rune Andersstuen /s/ Lars Asbjørn Hanssen /s/

Tore Lageraaen /s/ Tone Gulbrandsen Næss /s/

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|---------------|
| Leder | Tom Schjerven | Løkkalia 5 |
| Nestleder | Rune Andersstuen | Løkkalia 14 A |
| Styremedlem | Lars Asbjørn Hanssen | Løkkalia 9 |
| Styremedlem | Tore Lageraaen | Løkkalia 12 A |
| Styremedlem | Tone Gulbrandsen Næss | Løkkalia 10 B |

Valgkomiteen

| | |
|-------------------|---------------|
| Erik Røring Høyem | Løkkalia 10 B |
| Tor Linaae | Løkkalia 9 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Løkkalia Boligsameie

Sameiet består av 90 seksjoner. Løkkalia Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971271477, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Løkkalia 8 A-B
Løkkalia 10 A-B
Løkkalia 12 A-B
Løkkalia 14 A-B
Løkkalia 1
Løkkalia 3
Løkkalia 5
Løkkalia 7
Løkkalia 9
Løkkalia 11

Gårds- og bruksnummer: 33/1962

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

Løkkalia Boligsameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Det er avholdt syv ordinære styremøter i 2021 og et ordinært sameiermøte digitalt og et fysisk ekstraordinært sameiermøte. Styret kommuniserer i størst mulig grad elektronisk med beboerne via våre nettsider på VIBBO. Det sendes varsling når nye saker publiseres. Svært viktige saker som stenging av vann blir kunngjort ved oppslag. Det er i tillegg vært sms- og epost-kommunikasjon med beboere. Styret har fungert meget bra i perioden og det er nedlagt betydelig arbeid både i viktige saker for sameiet og enklere vedlikeholdsarbeid samt arbeid utomhus. Samarbeidet med forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning og forvaltningskonsulent Henrik Sandvik fungerer meget bra.

Økonomi/regnskap

2021 ble planlagt og gjennomført som et konsolideringsår. Kun nødvendig vedlikehold ble utført samtidig som egeninnsatsen økte. Vi hadde ingen store uforutsette hendelser. Budsjettet ble satt opp med et resultat på kr 321 000. Regnskapet viser 328 020. Likviditeten er god og egenkapitalen er styrket. Styret er godt fornøyd med utviklingen.

Vaktmester

Styret har tett dialog med Vaktmester Andersen AS vedørende arbeidet de utfører hos oss samt forbedringspunkter. Vi er godt fornøyd med kommunikasjonen og arbeidet som utføres, ikke minst av vår faste vaktmester Andreas. Frekvensplanen består av ca. 50 oppgaver i tillegg til bestilte arbeider utover disse. Vi er fornøyd med gressklipping, gartnerarbeid og snøbrøyting. Styret utfører som vanlig en del snøbrøyting ved egeninnsats

Vedlikehold

Det har blitt utført løpende vedlikehold i henhold til Vaktmester Andersens frekvensplan, herunder ble opprydding og rengjøring utendørs og rengjøring av garasjen utført i april. I tillegg har Vaktmester Andersen utført pleie og vedlikehold av vegetasjon i henhold til frekvensplan samt noe utskifting av vegetasjon etter faste priser. Styret har også i 2021 utført noe vedlikehold på bygningsmassen. Fasadene mot gangveien øvre rekke ble malt på dugnad. Flekking av balkongkasser ble utført av maler. Det ble lagt nye kantstein på nedre p-plass. Det er også utført en del rydding av underskog ved egeninnsats. Det ble kun utført nødvendig vedlikehold i 2021.

Brannsikkerhet og helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har en egen HMS-modul som benyttes til vernerunde og dokumentasjon. Dette lagres på sameiets område på OBOS' nettløsning. Vernerunde og noen utbedringspunkter ble utført i 2021. Alle boenheter fikk tilsendt egenerklærings skjema for HMS. Ca.10 prosent ubesvart.

Parkering

Styret har også i 2021 påpekt en del ulovlig parkering på snuplassen ved nr.14B. Det er absolutt parkering forbudt her og det er viktig at utrykningskjøretøyer, renovasjon, brøyting/strøing mm ikke hindres. Det er alle beboeres ansvar å passe på at besøkende og håndverkere ikke parkerer på dette området. Vi minner om at parkeringsplassene ute er forbeholdt gjester og henstiller til alle om at biler eller tilhengere ikke henses på gjesteparkeringen over tid. Styret oppfordrer alle til å benytte parkeringsområdet til av og påstigning. Kjøring på gangveien må begrenses til absolutt nødvendig kjøring. Benytt garasjen.



Nybygg på tomten vest for Løkkalia 1.

Styret sendte merknad til høyde og takterrasse. Merknaden ble ikke tatt til følge med begrunnelse at prosjektet ligger innenfor hva reguleringsplanen tillater når det gjelder høyder, gesimshøyder og byggegrenser.

BESKYTTET



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 4 086 584.

Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter fra vaktmesterleiligheten og utfaktureringer for elbillading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 744 422.

Dette er kr 51 422 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strømkostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 328 020 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 497 730.

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..

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.

Forsikring

Det ble på budsjetteringstidspunktet budsjett med en 4% økning av forsikringspremien for 2022. Den budsjetterte premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4% fra 1. januar.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løkkalia Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løkkalia Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: OBP3T-HB6V1-7LFNW-IE4Y7-ZSDYL-J4WHE



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 15:53:19 UTC



Penneo DokumentID: OBP3T-HB6V1-7LFNW-IE4Y7-ZSDYL-J4WHE

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>



LØKKALIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 271 477, KUNDENR. 7104

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 831 204 | 3 693 314 | 3 990 000 | 4 190 000 |
| Andre inntekter | 3 | 255 380 | 669 590 | 50 000 | 150 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 086 584 | 4 362 904 | 4 040 000 | 4 340 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | -21 193 | -21 000 | -21 000 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -11 436 | -11 101 | -12 000 | -12 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -146 265 | -142 213 | -146 000 | -151 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -15 338 | -302 633 | -27 000 | -27 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -316 956 | -267 442 | -473 000 | -700 000 |
| Forsikringer | | -353 625 | -342 463 | -354 000 | -368 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -966 853 | -953 128 | -963 000 | -997 000 |
| Energi/fyring | | -741 625 | -435 228 | -450 000 | -830 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -335 352 | -315 391 | -366 000 | -349 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -685 821 | -682 420 | -731 000 | -769 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 744 422 | -3 623 212 | -3 693 000 | -4 374 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 342 162 | 739 692 | 347 000 | -34 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 858 | 964 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -15 000 | -28 287 | -26 000 | -26 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -14 142 | -27 323 | -26 000 | -26 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 328 020 | 712 369 | 321 000 | -60 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 0 | 542 658 | | |
| Til opptjent egenkapital | | 328 020 | 169 711 | | |

BESKYTTET



LØKKALIA BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 271 477, KUNDENR. 7104

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Leiligheter/lokaler | 13 | 1 | 1 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 1 | 1 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 588 | 387 |
| Kundefordringer | | 105 | 105 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 190 581 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 79 041 | 85 722 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 909 237 | 487 203 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 313 | 2 308 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 181 865 | 575 724 |
| SUM EIENDELER | | 1 181 866 | 575 725 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 497 731 | 169 711 |
| SUM EGENKAPITAL | | 497 731 | 169 711 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 333 471 | 267 567 |
| Leverandørgjeld | | 350 664 | 0 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 400 000) | | 0 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 138 447 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 684 135 | 406 014 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 181 866 | 575 725 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

BESKYTTET



Oslo, 06.04.2022
Styret i Løkkalia Boligsameie

Tom Schjerven /s/ Lars Asbjørn Hanssen /s/ Tore Lageraaen /s/

Tone Gulbrandsen Næss /s/ Rune Andersstuen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|-----------------|-----------|
| Felleskostnader | 3 990 012 |
|-----------------|-----------|

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 990 012 |
|--------------------------------------|------------------|

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|-----------------|----------|
| Felleskostnader | -158 808 |
|-----------------|----------|

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 831 204 |
|--------------------------------------|------------------|

BESKYTTET

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Leie av fryseboks | 1 460 |
| Regnskapskorrigeringer | 430 |
| Lading av kjøretøy mm | 98 406 |
| Lisens | 15 840 |
| Garasjeportåpner | 9 845 |
| Postkasseskilt | 213 |
| Utleie av vaktmesterleilighet | 129 186 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 255 380 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -21 150 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 232, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 338 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -15 338 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -83 624 |
| Drift/vedlikehold VVS | -33 617 |
| Drift/vedlikehold elektro | -101 052 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -60 520 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -3 835 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -10 873 |
| Kostnader dugnader | -23 436 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -316 956 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

BESKYTTET



| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -657 027 |
| Feieavgift | -18 810 |
| Renovasjonsavgift | -291 016 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -966 853 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -3 094 |
| Driftsmateriell | -9 848 |
| Lyspærer og sikringer | -6 161 |
| Vaktmestertjenester | -491 623 |
| Vakthold | -3 929 |
| Renhold ved firmaer | -142 940 |
| Snørydding | -14 949 |
| Andre fremmede tjenester | -610 |
| Kontor- og datarekvisita | -1 099 |
| Trykksaker | -3 539 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -2 232 |
| Andre kontorkostnader | -382 |
| Porto | -1 920 |
| Bank- og kortgebyr | -2 777 |
| Velferdskostnader | -720 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -685 821 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 5 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 853 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 858 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|----------------|
| Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken | -1 000 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -14 000 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -15 000 |

NOTE: 13**LEILIGHETER**

| | |
|-------------------------------|----------|
| Vaktmesterbolig, leilighet 50 | 1 |
| SUM LEILIGHETER | 1 |

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|---------------|
| Faktureringer i 2022, gjelder 2021 - strøm elbil, portåpner, lisens, skilt | 79 041 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 79 041 |

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for to år foreslås:

Lars Asbjørn Hanssen Løkkalia 9

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Rune Andersstuen Løkkalia 12B

Richard Arnesen jr. Løkkalia 5

Ingeborg Isachsen Løkkalia 12A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tore Lageraaen Løkkalia 12A

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Erik Høyem Løkkalia 10B

Tom Schjerven Løkkalia 5

BESKYTTET

Annen 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

Vaktmester fra Vaktmester Andersen AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651957. 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. 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, belastes seksjonseier for 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.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

2017 og 2018 Nye gulv alle balkonger. Nye endevegger alle endebalkonger

2018 Nytt callinganlegg i alle oppganger

2017 Alle sameiets elektrotavler byttet

2017 Ny infrastruktur for billading i garasjen

2013 Fasaderehabilitering trepaneler alle blokkene

2012 Nye tak på alle blokkene

BESKYTTET



7104 Løkkalia Boligsameie

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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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

BESKYTTET