



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		746 916	711 324
Sum inntekter		746 916	711 324
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		712 284	780 690
Sum kostnader		746 514	814 920
Driftsresultat		402	-103 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 428	6 221
Sum finansinntekter		5 428	6 221
Annen finanskostnad		17 156	12 483
Sum finanskostnader		17 156	12 483
Netto finans		-11 728	-6 262
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 327	-109 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 327	-109 858
Årsresultat		-11 327	-109 858
Totalresultat		-11 327	-109 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 327	-109 858
Sum overføringer og disponeringer		-11 327	-109 858



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer			147 248
Sum fordringer		0	147 248
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 420	286 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 420	286 241
Sum omløpsmidler		431 420	433 489
SUM EIENDELER		2 067 629	2 069 698

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 202 819	1 214 146
Sum opptjent egenkapital		1 202 819	1 214 146
Sum egenkapital		1 204 519	1 215 846
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		700 410	530 722
Øvrig langsiktig gjeld		106 300	106 300
Sum annen langsiktig gjeld		806 710	637 022
Sum langsiktig gjeld		806 710	637 022
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 504	23 651
Leverandørgjeld		32 896	193 178
Sum kortsiktig gjeld		56 400	216 830
Sum gjeld		863 110	853 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 067 629	2 069 698



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446968

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 21.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 948 763 664
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		746 916	711 324
Sum inntekter		746 916	711 324
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		712 284	780 690
Sum kostnader		746 514	814 920
Driftsresultat		402	-103 596
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 428	6 221
Sum finansinntekter		5 428	6 221
Annen finanskostnad		17 156	12 483
Sum finanskostnader		17 156	12 483
Netto finans		-11 728	-6 262
Ordinært resultat før skattekostnad		-11 327	-109 858
Ordinært resultat etter skattekostnad		-11 327	-109 858
Årsresultat		-11 327	-109 858
Totalresultat		-11 327	-109 858
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-11 327	-109 858
Sum overføringer og disponeringer		-11 327	-109 858



Organisasjonsnr: 948 763 664
LØKKEGATEN 4 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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			
Andre fordringer			147 248
Sum fordringer		0	147 248

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 420	286 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 420	286 241

Sum omløpsmidler		431 420	433 489
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		2 067 629	2 069 698
----------------------	--	------------------	------------------

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		1 202 819	1 214 146



Sum opptjent egenkapital	1 202 819	1 214 146
Sum egenkapital	1 204 519	1 215 846
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	700 410	530 722
Øvrig langsiktig gjeld	106 300	106 300
Sum annen langsiktig gjeld	806 710	637 022
Sum langsiktig gjeld	806 710	637 022
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 504	23 651
Leverandørgjeld	32 896	193 178
Sum kortsiktig gjeld	56 400	216 830
Sum gjeld	863 110	853 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 067 629	2 069 698



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Løkkegaten 4 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 13. april - 21. april 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Løkkegaten 4 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.04.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Løkkegaten 4 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21.06.21

Selskapsnummer: 3514 **Selskapsnavn** Løkkegaten 4 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Andreas Mathisen og Benjamin Bjørk velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår dekning av resultatet for 2020 fra oppspart egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 32 000,

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
styreleder	Andreas Mathisen	
Delegert OBOS generalforsamling	Andreas Mathisen	
Varadelegert	Ola Vister	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Løkkegaten 4 Borettslag. Avstemningen åpner 13. april kl. 09:00 og lukker 21. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3514>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Løkkegaten 4 Borettslag

Andreas Skåland Mathisen

Benjamin Bjørk

Ola Sander Vister



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Andreas Mathisen og Benjamin Bjørk signerer protokollen

Forslag til vedtak

Andreas Mathisen og Benjamin Bjørk er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000,-

Styrets innstilling

vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 32 000,-



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets resultat fra oppspart egenkapital.

Styrets innstilling

Vedtas

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra oppspart egenkapital.

Vedlegg

1. 3514 Årsrapport og regnskap red.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Skåland Mathisen	Løkkegata 4 B
Styremedlem	Benjamin Bjørk	Løkkegata 4 A
Styremedlem	Ola Sander Vister	Løkkegata 4 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Andreas Skåland Mathisen Løkkegata 4 B

Varadelegert

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Det har i 2020 ikke vært stor aktivitet i borettslaget, men det har som vanlig vært enkelte vedlikeholdsoppdrag. Driften har gått som normalt og vi har fulgt opp generalforsamlingsvedtak fra generalforsamlingen som ble avholdt i 2020.

Porten inn til borettslagets bakgård gikk i stykker i løpet av året og styret gikk straks i gang med å utbedre denne. Porten er nå i orden med ny port og ny motor til porten.

Videre er det i løpet av 2020 meldt inn fra flere beboere at porttelefonen ikke fungerer.

Styret så seg derfor nødt til, i lys av kostnader som også vare pådratt i forbindelse med ny port, å refinansiere lånet.

Arbeidet med utbedring av porttelefoner er i oppstartfasen og det vil komme ytterligere informasjon til den enkelte beboer. Hovedanlegget vil bli byttet på borettslagets regning, men dersom det er ønskelig med kamera og eller trådløs smart løsning tilknyttet leiligheten, må dette bekostes av den enkelte. Pris blir kommunisert.

Borettslaget har en solid egenkapital og har tilstrekkelig likviditet.

MVH

Styret i Løkkegata Borettslag



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **746 916,-**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **746 514,-**.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **11 327,-** 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 31.12.2020 kr **375 020,-** 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene er budsjettert med en økning på 3% og eiendomsskatten er uendret.

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 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5955,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkegaten 4 Borettslag.

Lån

Løkkegaten 4 Borettslag har lån i DNB og Husbanken. Se note 14

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret for 2021 har økt med kr 953,- + mva grunnet generell lønns og prisvekst.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Løkkegaten 4 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Løkkegaten 4 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Løkkegaten 4 Borettslag

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Sarpsborg, 22. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	216 659	395 137	216 659	375 020
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-11 327	-109 858	74 925	31 209
Tillegg for nye langsiktige lån 14	400 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-230 312	-68 620	-70 000	-66 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	158 361	-178 478	4 925	-34 791
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	375 020	216 659	221 584	340 229

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	431 420	433 489
Kortsiktig gjeld	-56 400	-216 830
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	375 020	216 659



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	746 916	711 324	747 000	747 000
SUM DRIFTSINNEKTER		746 916	711 324	747 000	747 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-3 625	-3 625	-3 615	-3 625
Forretningsførerhonorar		-47 635	-46 025	-47 405	-48 944
Konsulenthonorar	6	-12 658	-13 948	-12 000	-14 000
Kontingenter		-3 400	-3 400	-3 400	-3 400
Drift og vedlikehold	7	-191 248	-216 813	-60 000	-88 800
Forsikringer		-41 169	-36 995	-38 800	-43 227
Kommunale avgifter	8	-139 000	-125 940	-128 545	-135 452
Ladepunkt		0	-797	0	0
Energi/fyring	9	-86 297	-151 027	-149 830	-149 000
TV-anlegg/bredbånd		-109 479	-106 079	-109 200	-112 763
Andre driftskostnader	10	-77 774	-76 041	-79 100	-76 050
SUM DRIFTSKOSTNADER		-746 514	-814 920	-666 125	-709 491
DRIFTSRESULTAT		402	-103 596	80 875	37 509
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 428	6 221	5 800	6 100
Finanskostnader	12	-17 156	-12 483	-11 750	-12 400
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 728	-6 262	-5 950	-6 300
ÅRSRESULTAT		-11 327	-109 858	74 925	31 209
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-11 327	-109 858		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 620 572	1 620 572
Tomt		15 637	15 637
SUM ANLEGGSMIDLER		1 636 209	1 636 209
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	147 248
Driftskonto OBOS-banken		281 136	205 100
Sparekonto OBOS-banken		150 284	81 141
SUM OMLØPSMIDLER		431 420	433 489
SUM EIENDELER		2 067 629	2 069 698
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		1 202 819	1 214 146
SUM EGENKAPITAL		1 204 519	1 215 846
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	700 410	530 722
Borettsinnskudd	15	106 300	106 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		806 710	637 022
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		32 896	193 178
Påløpte renter		1 892	3 275
Påløpte avdrag		21 612	20 376
SUM KORTSIKTIG GJELD		56 400	216 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 067 629	2 069 698
Pantstillelse	16	1 506 300	1 656 300
Garantiansvar		0	0



10

Løkkegaten 4 Borettslag

Fredrikstad, 10.03.2021
Styret i Løkkegaten 4 Borettslag

Andreas Skåland Mathisen/s/ Benjamin Bjørk/s/

Ola Sander Vister/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	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 625.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 780
Teknisk service-avtale	-8 878
SUM KONSULENTHONORAR	-12 658

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 778
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-70 311
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-59 159
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-191 248

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-44 029
Kommunale avgifter	-94 971
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-139 000

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 404
Fjernvarme	-73 893
SUM ENERGI / FYRING	-86 297

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-978
Vaktmestertjenester	-73 666
Porto	-1 065
Bank- og kortgebyr	-2 066
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 774

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	34
Renter av sparekonto i OBOS-banken	284
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 073
Andre renteinntekter	37
SUM FINANSINNTEKTER	5 428

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-8 349
Renter og gebyr på lån i DNB	-3 323
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-5 484
SUM FINANSKOSTNADER	-17 156

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. 31.12.20 var 3,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-400 000	
Nedbetalt tidligere	223 289	
Nedbetalt i år	176 711	
		0

DnB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2020

Nedbetalt i år	11 473	
		-388 527

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 1997	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	645 989	
Nedbetalt i år	42 128	
		-311 883

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-700 410****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	700 410
Påløpte avdrag	21 612
TOTALT	828 322

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 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 [parkeringsplasser og/eller garasjeplasser] som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med 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 slokkeutstyr 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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 branndører
2012	Nytt garasje/carport anlegg
2010 - 2011	Utbedring av kjellere
2004	Utbedring av tak



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Andreas Mathisen



Sak 6

Delegert og varadelegert til OBOS generalforsamling

Roller og kandidater

Valg av 1 delegert Velges for 1 år

Andreas Mathisen

Valg av 1 vara delegert Velges for 1 år

Ola Vister



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.