



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 193 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Advfa Romstad AS
Kremarvegen 8
5750 ODDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Thomas N. Skeie Nondal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		498 100	1 000
Felleskostnader		505 735	948 700
Eierskiftegebyr		7 500	2 500
Sum inntekter		1 011 335	952 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1	30 968	17 696
Bredbånd/Kabel-TV		156 304	132 525
Kommunale avgifter	2	243 974	288 594
Strøm		34 367	2 657
Renhold		31 131	17 439
Vedlikehold	3	436 503	247 088
Regnskapshonorar		23 395	25 500
Revisjon		13 140	12 594
Forretningsførerhonorar		55 110	55 110
Kostnader OBBL		19 117	19 406
Forsikring		56 634	50 855
Bankgebyr og porto		8 773	4 350
Annen driftskostnad		0	3 156
Sum kostnader		1 109 416	876 969
Driftsresultat		-98 081	75 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		691	217
Annen finansinntekt		0	7 699
Sum finansinntekter		691	7 916
Annen rentekostnad		165 598	95 349
Sum finanskostnader		165 598	95 349
Netto finans		-164 907	-87 434
Resultat før skattekostnad		-262 988	-12 202



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-262 988	-12 202
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-262 988	-12 202
Sum overføringer og disponeringer		-262 988	-12 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	957 138	957 138
Sum varige driftsmidler		957 138	957 138
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		957 138	957 138
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		7 100	0
Andre kortsiktige fordringer		98 865	105 372
Sum fordringer		105 965	105 372
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		483 563	946 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 563	946 061
Sum omløpsmidler		589 528	1 051 432
SUM EIENDELER		1 546 666	2 008 570

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	2 126 830	1 863 843
Sum opptjent egenkapital		-2 126 830	-1 863 843
Sum egenkapital		-2 124 130	-1 861 143
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8	3 478 353	3 581 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 478 353	3 581 800
Sum langsiktig gjeld		3 478 353	3 581 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 489	256 441
Annen kortsiktig gjeld		15 952	31 470
Sum kortsiktig gjeld		192 441	287 911
Sum gjeld		3 670 794	3 869 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 546 664	2 008 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 569230

Enheten

Organisasjonsnummer: 962 193 595
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Advfa Romstad AS
Kremarvegen 8
5750 ODDA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Thomas N. Skeie Nondal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 03.07.2024



Organisasjonsnr: 962 193 595
LØEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Felleskostnader		498 100	1 000
Felleskostnader		505 735	948 700
Eierskiftegebyr		7 500	2 500
Sum inntekter		1 011 335	952 200
Kostnader			
Lønnskostnad	1	30 968	17 696
Bredbånd/Kabel-TV		156 304	132 525
Kommunale avgifter	2	243 974	288 594
Strøm		34 367	2 657
Renhold		31 131	17 439
Vedlikehold	3	436 503	247 088
Regnskapshonorar		23 395	25 500
Revisjon		13 140	12 594
Forretningsførerhonorar		55 110	55 110
Kostnader OBBL		19 117	19 406
Forsikring		56 634	50 855
Bankgebyr og porto		8 773	4 350
Annen driftskostnad		0	3 156
Sum kostnader		1 109 416	876 969
Driftsresultat		-98 081	75 231
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		691	217
Annen finansinntekt		0	7 699
Sum finansinntekter		691	7 916
Annen rentekostnad		165 598	95 349
Sum finanskostnader		165 598	95 349
Netto finans		-164 907	-87 434
Resultat før skattekostnad		-262 988	-12 202
Årsresultat		-262 988	-12 202
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-262 988	-12 202
Sum overføringer og disponeringer		-262 988	-12 202



Organisasjonsnr: 962 193 595
LØEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2023	2022
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler

	0	0
--	---	---

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom
Sum varige driftsmidler

4	957 138	957 138
	957 138	957 138

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler

	0	0
--	---	---

Sum anleggsmidler

	957 138	957 138
--	---------	---------

Omløpsmidler
Varer

Fordringer
Kundefordringer
Andre kortsiktige
fordringer
Sum fordringer

	7 100	0
	98 865	105 372
	105 965	105 372

Investeringer
Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende

	483 563	946 061
	483 563	946 061

Sum omløpsmidler

	589 528	1 051 432
--	---------	-----------

SUM EIENDELER

	1 546 666	2 008 570
--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital
Sum innskutt egenkapital

	2 700	2 700
	2 700	2 700

Opptjent egenkapital
Udekket tap

5	2 126 830	1 863 843
---	-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	-2 126 830	-1 863 843
Sum egenkapital	-2 124 130	-1 861 143
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6, 7, 8 3 478 353	3 581 800
Sum annen langsiktig gjeld	3 478 353	3 581 800
Sum langsiktig gjeld	3 478 353	3 581 800
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	176 489	256 441
Annen kortsiktig gjeld	15 952	31 470
Sum kortsiktig gjeld	192 441	287 911
Sum gjeld	3 670 794	3 869 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 546 664	2 008 568



Organisasjonsnr: 962 193 595
LØEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk. Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------



Årsregnskap for
LØEBAKKEN BORETTSLAG
962193595
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Felleskostnader		498 100	1 000
Felleskostnader		505 735	948 700
Eierskiftegebyr		7 500	2 500
Sum driftsinntekter		1 011 335	952 200
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-30 968	-17 696
Bredbånd/Kabel-TV		-156 304	-132 525
Kommunale avgifter	2	-243 974	-288 594
Strøm		-34 367	-2 657
Renhold		-31 131	-17 439
Vedlikehold	3	-436 503	-247 088
Regnskapshonorar		-23 395	-25 500
Revisjon		-13 140	-12 594
Forretningsførerhonorar		-55 110	-55 110
Kostnader OBBL		-19 117	-19 406
Forsikring		-56 634	-50 855
Bankgebyr og porto		-8 773	-4 350
Annen driftskostnad		0	-3 156
Sum driftskostnader		-1 109 416	-876 969
Driftsresultat		-98 081	75 231
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		691	217
Annen finansinntekt		0	7 699
Sum finansinntekter		691	7 916
Finanskostnader			
Rentekostnad fellesgjeld		-165 598	-95 349
Sum finanskostnader		-165 598	-95 349
Netto finans		-164 907	-87 434
Resultat før skattekostnad		-262 988	-12 202
Årsresultat		-262 988	-12 202
Overføringer			
Udekket tap		-262 988	-12 202
Sum overføringer		-262 988	-12 202



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	957 138	957 138
Sum varige driftsmidler		957 138	957 138
Sum anleggsmidler		957 138	957 138
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 100	0
Andre kortsiktige fordringer		98 865	105 372
Sum fordringer		105 965	105 372
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		483 563	946 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 563	946 061
Sum omløpsmidler		589 528	1 051 432
SUM EIENDELER		1 546 666	2 008 570



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-2 126 830	-1 863 843
Sum opptjent egenkapital		-2 126 830	-1 863 843
Sum egenkapital		-2 124 130	-1 861 143
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Fellesgjeld	6, 7	3 296 553	3 400 000
Boreftsinnskudd	8	181 800	181 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 478 353	3 581 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 489	256 441
Annen kortsiktig gjeld		15 952	31 470
Sum kortsiktig gjeld		192 441	287 911
Sum gjeld		3 670 794	3 869 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 546 664	2 008 568

Ullensvang, 24.04.2024

Kjell Ove Gudmundsen
styrets leder

Maria Eimind
styremedlem

Olav Heng Garvik
styremedlem



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier 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

Disponible midler	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	763 521	436 996
Årets resultat	-262 988	-12 203
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-103 447	338 719
Årets endringer disponible midler	-366 434	326 516
Disponible midler pr. 31.12	397 086	763 512

Avstemming disponible midler	2023	2022
Omløpsmidler	589 528	1 051 432
Kortsiktig gjeld	-192 441	-287 911
Disponible midler	397 087	763 521

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	28 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 968	1 696
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	30 968	17 696

Note 2 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 243 974. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 436 503. Av dette beløpet er den største delen en kostnad til Vebenstad Elektro AS på kr 150 844. Det gjaldt nye hovedfordelinger.

Note 4 - Bygninger og tomt

Bygninger

Kostpris bygning 1957	901 718
Kostpris tomt i 1957	55 420
Sum	957 138

Note 5 - Negativ egenkapital

Negativ egenkapital skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 6 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 2 746 835 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt	2023	2022
Bygning	901 718	901 718
Tomt	55 420	55 420
Sum	957 138	957 138

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2022
Løpetid	20
Rente pr. 31.12.23	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	3 400 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	103 447
Sum lån	-3 296 553

Balanseført verdi av bygninger er lavere enn balanseført gjeld. Balanseført verdi på bygninger og tomt er ikke justert siden de ble kjøpt/bygget. Verdi på eiendommer har de siste årene økt vesentlig og reell salgsverdi er høyere enn bokført verdi.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Felleskostnadene er skjevfordelt ettersom borettslaget har forskjellige størrelser på andelene. Her er en oversikt over fordelingen i borettslaget.

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
28 %	9	102 559	923 035
33 %	9	120 874	1 087 862
39 %	9	142 851	1 285 656
100 %	27	122 095	3 296 553



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Note 8 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er fra 1957 på kr 181 800. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.



Protokoll

Generalforsamling Løebakken Borettslag den 24.04.2024 kl. 18:00

Sted: Kantina på Bokkotunet

Tilstede: 9 fremmøtte personer, hvorav 8 andeler

Kjell Ove Gudmundsen åpnet møtet, og møtet ble godkjent lovlig satt.

1. Årsmøtet valgte Maria Eimind og Kjell Ove Gudmundsen til å signere årsmøteprotokollen.
2. Styrets årsrapport - regnskap 2023
Årsrapport for 2023 ble godkjent av årsmøtet.
Regnskap med budsjett og revisjonsberetning ble referert, gjennomgått og enstemmig godkjent.
3. Innkomne forslag
 - Installasjon av varmpumper, jf. tidligere vedtak om dette. Årsmøtet drøftet dette, og vedtok enstemmig at varmpumper kan installeres og plasseres på bakkeplan, under forutsetning av at det ikke er til urimelig sjenanse for beboere i 1. etg., og at det utføres så lite estetisk sjenerende som mulig.
 - Nødvendig vedlikehold av skorsteiner og brannsikringstiltak i borettslaget. Dette ble redegjort for av styreleder og forretningsfører.
 - Gulvbelegg i kjeller i Bygda 4. Dette vil bli utført i 2024.
4. Godtgjørelse til tillitsvalgte
Årsmøtet besluttet økning av styrehonorar til styrets leder til kr 21 000,-, og til kr 5 000 til øvrige styremedlemmer.
5. Valg
Valgkomiteen fremmet sin innstilling, hvoretter valg av styre er slik etter avstemming i generalforsamlingen:

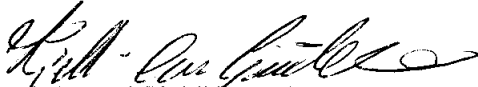
Leder:	Kjell O. Gudmundsen	valgt for 2024-2025
Styremedlem:	Jack Kelly	valgt for 2024-2025
Styremedlem:	Olav H. Garvik	på valg i 2025


Varamedl.: Elin Måge Nå og Eivind Markhus

Valgkomite: Reidar Stalheim og Unni Sandal Medhus.

Møtet ble avsluttet kl 19.10

Odda 24.04.2024


Kjell Ove Gudmundsen


Maria Eimind





LØEBAKKEN BORETTSLAG

Innkalling til årsmøte 2024

Styret i Løebakken Borettslag innkaller til årsmøte

Dato: 24/04-2024 kl. 18:00

Sted: Kantina på Bokkotunet

Dagsorden:

1. Valg av møteleder og referent
2. Årsregnskap 2023
3. Bevilgning
4. Innkomne saker:
 - Installasjon av varmepumper, jf. tidligere vedtak om dette.
 - Nødvendig vedlikehold av skorsteiner og brannsikringstiltak i borettslaget.
 - Gulvbelegg i kjeller i Bygda 4

NB! Frist for inngivelse av øvrige saker/forslag er tirsdag 23. april kl. 15.00, og bes inngitt til forretningsfører på e-post tn@lov.no.

5. Valg
-

Med hilsen

Styret
(sign)





Til generalforsamlingen i Løebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Løebakken Borettslag som viser et underskudd på NOK 262 988. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avviklet.



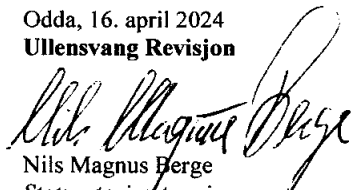
Rev.nr./ Org.nr. 99 / 126 316 MVA
Kremarveien 3, 5750 Odda
Telefon: 53 64 32 24
post@ullensvangrevisjon.no
www.ullensvangrevisjon.no

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Odda, 16. april 2024
Ullensvang Revisjon



Nils Magnus Berge
Statsautorisert revisor



LØEBAKKEN BORETTSLAG org.nr. 962 193 595

ÅRSRAPPORT 2023

Styret i Løebakken Borettslag inngir slik årsrapport for 2023:

Beliggenhet og virksomhet:

Løebakken Borettslag ligger i Ullensvang kommune og virksomheten består i å leie ut boliger til andelseierne.

Styret:

Styret har bestått av Kjell Ove Gudmundsen, Maria Eimind og Olav H. Garvik.

Det er avholdt tre styremøter med forretningsfører.

Fortsatt drift:

Regnskapet for 2023 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og forutsetningen om fortsatt drift er til stede. Styret mener at årsregnskapet gir et korrekt bilde av eiendeler og gjeld, samt drift.

Styret er klar over at borettslagets egenkapital er negativ med NOK 2 124 130,-. Dette skyldes oppgradering av bygningsmasse, hvor den totale investeringen er utgiftsført. Oppgraderingen er lånefinansiert. I tillegg er borettsinnskuddene klassifisert som langsiktig gjeld stor NOK 181 800,-.

Regnskapet for 2023 er behandlet og revidert av Ullensvang Revisjon AS, og anbefales godkjent av årsmøtet. Disponible midler pr. 31.12.2023 er NOK 397 087,-, en reduksjon på NOK 366 434,- fra året før, og skyldes utføring av nødvendig vedlikehold i 2023 som er lånefinansiert. Det foreslås at samtlige disponible midler overføres til neste års drift.

Vedlikehold:

Borettslaget foretar løpende vedlikehold, og styret mener at vedlikeholdet oppveier verdiforringelse av bygningene som følge av alder og slitasje.

Arbeidsmiljø, likestilling, ytre miljø:

Arbeidsmiljøet i borettslaget vurderes av styret å være tilfredsstillende. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2023. Av styremedlemmene er to menn og en kvinne, ingen fast ansatte. Styret kjenner ikke til at det forekommer forurensning av det ytre miljø.

Odda, 15.04.24

Kjell Ove Gudmundsen
Styreleder

Maria Eimind
Styremedlem

Olav H. Garvik
Styremedlem

Thomas Nondal, forretningsfører





Årsregnskap for
LØEBAKKEN BORETTSLAG

962193595

Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Felleskostnader		498 100	1 000
Felleskostnader		505 735	948 700
Eierskiftegebyr		7 500	2 500
Sum driftsinntekter		1 011 335	952 200
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1	-30 968	-17 696
Bredbånd/Kabel-TV		-156 304	-132 525
Kommunale avgifter	2	-243 974	-288 594
Strøm		-34 367	-2 657
Renhold		-31 131	-17 439
Vedlikehold	3	-436 503	-247 088
Regnskapshonorar		-23 395	-25 500
Revisjon		-13 140	-12 594
Forretningsførerhonorar		-55 110	-55 110
Kostnader OBBL		-19 117	-19 406
Forsikring		-56 634	-50 855
Bankgebyr og porto		-8 773	-4 350
Annen driftskostnad		0	-3 156
Sum driftskostnader		-1 109 416	-876 969
Driftsresultat		-98 081	75 231
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		691	217
Annen finansinntekt		0	7 699
Sum finansinntekter		691	7 916
Finanskostnader			
Rentekostnad fellesgjeld		-165 598	-95 349
Sum finanskostnader		-165 598	-95 349
Netto finans		-164 907	-87 434
Resultat før skattekostnad		-262 988	-12 202
Årsresultat		-262 988	-12 202
Overføringer			
Udekket tap		-262 988	-12 202
Sum overføringer		-262 988	-12 202



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	957 138	957 138
Sum varige driftsmidler		957 138	957 138
Sum anleggsmidler		957 138	957 138
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		7 100	0
Andre kortsiktige fordringer		98 865	105 372
Sum fordringer		105 965	105 372
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		483 563	946 061
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		483 563	946 061
Sum omløpsmidler		589 528	1 051 432
SUM EIENDELER		1 546 666	2 008 570

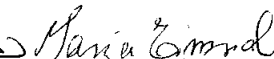


LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 700	2 700
Sum innskutt egenkapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	5	-2 126 830	-1 863 843
Sum opptjent egenkapital		-2 126 830	-1 863 843
Sum egenkapital		-2 124 130	-1 861 143
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Fellesgjeld	6, 7	3 296 553	3 400 000
Borettsinnskudd	8	181 800	181 800
Sum annen langsiktig gjeld		3 478 353	3 581 800
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 489	256 441
Annen kortsiktig gjeld		15 952	31 470
Sum kortsiktig gjeld		192 441	287 911
Sum gjeld		3 670 794	3 869 711
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 546 664	2 008 568


Kjell Ove Gudmundsen
styrets leder


Maria Eimind
styremedlem


Olav Heng Garvik
styremedlem



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Noter

Regnskapsprinsipper

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og 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 de innkrevde felleskostnader som den enkelte andelseier 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

	2023	2022
Disponible midler		
Disponible midler pr. 01.01	763 521	436 996
Årets resultat	-262 988	-12 203
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-103 447	338 719
Årets endringer disponible midler	-366 434	326 516
Disponible midler pr. 31.12	397 086	763 521

	2023	2022
Avstemming disponible midler		
Omløpsmidler	589 528	1 051 432
Kortsiktig gjeld	-192 441	-287 911
Disponible midler	397 087	763 521

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Note 1 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader

	2023	2022
Styrehonorar	28 000	16 000
Arbeidsgiveravgift	2 968	1 696
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	30 968	17 696

Note 2 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i 2023 var kr 243 974. Dette beløpet består av vannavgift, renovasjon og feieavgift.



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Note 3 - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnader i 2023 har vært kr 436 503. Av dette beløpet er den største delen en kostnad til Vebenstad Elektro AS på kr 150 844. Det gjaldt nye hovedfordelinger.

Note 4 - Bygninger og tomt

Bygninger

Kostpris bygning 1957	901 718
Kostpris tomt i 1957	55 420
Sum	957 138

Note 5 - Negativ egenkapital

Negativ egenkapital skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i selskapet ikke gjenspeiler den reelle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn balanseført verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv.

Note 6 - Pantegjeld og pantstillelser

Av langsiktig gjeld forfaller kr 2 746 835 senere enn 5 år etter balansedato.

Pantsatt eiendom og tomt	2023	2022
Bygning	901 718	901 718
Tomt	55 420	55 420
Sum	957 138	957 138

Långiver	DNB
Opprinnelig låneår	2022
Løpetid	20
Rente pr. 31.12.23	5,70 %
Opprinnelig lånebeløp	3 400 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	103 447
Sum lån	-3 296 553

Balanseført verdi av bygninger er lavere enn balanseført gjeld. Balanseført verdi på bygninger og tomt er ikke justert siden de ble kjøpt/bygget. Verdi på eiendommer har de siste årene økt vesentlig og reell salgsverdi er høyere enn bokført verdi.

Note 7 - Langsiktig gjeld

Felleskostnadene er skjevfordelt ettersom borettslaget har forskjellige størrelser på andelene. Her er en oversikt over fordelingen i borettslaget.

Prosentvis andel	Antall andeler	Andel gjeld 31.12 pr. enhet	Sum fellesgjeld
28 %	9	102 559	923 035
33 %	9	120 874	1 087 862
39 %	9	142 851	1 285 656
100 %	27	122 095	3 296 553



LØEBAKKEN BORETTSLAG
962 193 595

Note 8 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er fra 1957 på kr 181 800. Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen.

