



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 996 692  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKEHAGEN I SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 353 952	3 351 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 353 952</b>	<b>3 351 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	160 163
Annen driftskostnad		3 391 585	3 508 755
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 551 325</b>	<b>3 668 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-197 373</b>	<b>-317 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 034	328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 034</b>	<b>328</b>
Annen finanskostnad		28 595	213
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 595</b>	<b>213</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 561</b>	<b>115</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-224 934	-317 045
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		117 076	122 576
Sum varige driftsmidler		117 076	122 576
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		117 076	122 576
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 720	235 199
Andre fordringer		508 505	224 246
Sum fordringer		510 225	459 445
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		804 888	119 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		804 888	119 338
Sum omløpsmidler		1 315 113	578 784
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 432 189</b>	<b>701 359</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		246 703	21 770
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-246 703</b>	<b>-21 770</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-246 703</b>	<b>-21 770</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		996 522	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>996 522</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>996 522</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		339	
Leverandørgjeld		618 711	660 863
Annen kortsiktig gjeld		63 321	62 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>682 371</b>	<b>723 129</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 678 893</b>	<b>723 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 432 189</b>	<b>701 359</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388894

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 996 692  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LØKKEHAGEN I SAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 919 996 692  
LØKKEHAGEN I SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 353 952	3 351 758
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 353 952</b>	<b>3 351 758</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	160 163
Annen driftskostnad		3 391 585	3 508 755
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 551 325</b>	<b>3 668 918</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-197 373</b>	<b>-317 160</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 034	328
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 034</b>	<b>328</b>
Annen finanskostnad		28 595	213
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>28 595</b>	<b>213</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-27 561</b>	<b>115</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-224 934	-317 045
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>



Organisasjonsnr: 919 996 692  
LØKKEHAGEN I SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		117 076	122 576
Sum varige driftsmidler		117 076	122 576

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		117 076	122 576
--------------------------	--	---------	---------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 720	235 199
Andre fordringer		508 505	224 246
Sum fordringer		510 225	459 445

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		804 888	119 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		804 888	119 338

<b>Sum omløpsmidler</b>		1 315 113	578 784
-------------------------	--	-----------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		1 432 189	701 359
----------------------	--	-----------	---------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	246 703	21 770
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-246 703</b>	<b>-21 770</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-246 703</b>	<b>-21 770</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	996 522	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>996 522</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>996 522</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	339	
Leverandørgjeld	618 711	660 863
Annen kortsiktig gjeld	63 321	62 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>682 371</b>	<b>723 129</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 678 893</b>	<b>723 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 432 189</b>	<b>701 359</b>



Organisasjonsnr: 919 996 692  
LØKKEHAGEN I SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Løkkehagen | Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 7552





## Velkommen til årsmøte i Løkkehagen I Sameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7552>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer

Med vennlig hilsen,

**Styret i Løkkehagen I Sameie**



Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Henry Tran er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Evens Cheung er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 7552 Løkkehagen 1 sameie.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Angvoll Andreassen	Harald Halvorsens Vei 38 B
Styremedlem	Sanja Adjulovic	Spireaveien 6 C
Styremedlem	King Wah Evens Cheung	Spireaveien 6 E

### 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.

### Generelle opplysninger om Løkkehagen I Sameie

Sameiet består av 80 seksjoner.

Løkkehagen I Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919996692, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

84 415

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

Løkkehagen I Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Styrets arbeid og oppgaver i 2022:

1. Løpende kontakt med servicepartnere for å følge opp service og kontroller på de tekniske anleggene som ventilasjon, varme/fjernvarme, renovasjon, brannvarsling, slukkeapparater, nød og ledelys etc.
2. Fulgt opp beboere og gitt adgang til de som trenger å få åpnet bommen i.f.b flytting etc.
3. Fulgt opp uteområdet/gartner og i samarbeid med Løkkehagen 2 har vi innhentet nye anbud på drift av uteområdet.
4. Fulgt opp vaktmesterarbeidet, befaringer og møter og i samarbeid med Løkkehagen 2 har vi innhentet anbud på vaktmestertjenester.
5. Stilt om belysningstiden i trapper og ganger.



6. Oppfølging av forsikringssaker sammen med Løkkehagen 2 Sameie og Løkkehagen Garasjesameiet.
7. Arrangert julegrantening med gløgg og pepperkaker sammen med Løkkehagen 2.
8. Hatt utdeling av is
9. Ukentlige arbeidsoppgaver, som å svare på mail, telefoner, fakturabehandling
10. Bestilt nøkler til leverandører, eiere og beboere
11. Løpende oppfølging av økonomien.
12. Fakturabehandling
13. Samarbeidet med Løkkehagen 2 om en sammenslåing av sameiene. Obos sin advokat har bistått i arbeidet.

Styret har i 2022 avholdt 3 egne styremøter. 3 stk. sammen med Løkkehagen 2 og Garasjesameiet.

Styrene i Løkkehagen 1, 2 og Garasjesameiet kommuniserer i tillegg internt og med hverandre via chat/mail/telefon ukentlig.

Styret kan kontaktes via epostadresse [styret.lokkehagen1@gmail.com](mailto:styret.lokkehagen1@gmail.com)  
Se Løkkehagen Sameienes Facebookside «Løkkehagen»



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 632 742.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Løkkehagen 1 Sameie avvikles i løpet av 2023. Dermed er ikke laget noe budsjett for dette selskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løkkehagen I Sameie.

### Lån

Løkkehagen I Sameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Løkkehagen I Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løkkehagen I Sameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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 sameiet 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.

#### 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### 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>

Penneo Dokumentnøkkel: ZLZCF-FKVVH-OQUTE-V70NC-TZDXH-VNSME



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: ZLZCT-FTKXH-00JUE-V70NC-TZDXH-VNSME



# 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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 14:19:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZLZCF-FTKVVH-00QITE-V70NC-TZDXH-VNSME

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).

Vedlegg 1

### 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/validator>

11 av 21

1952 Løkkenagen 1 sameie.pdf



**LØKKEHAGEN I SAMEIE**  
**ORG.NR. 919 996 692, KUNDENR. 7552**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 337 822	3 188 301	3 361 000	0
Andre inntekter	3	16 130	163 457	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 353 952</b>	<b>3 351 758</b>	<b>3 361 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	0
Styrehonorar	5	-140 000	-140 423	-140 000	0
Revisjonshonorar	6	-13 427	-10 865	-8 000	0
Forretningsførerhonorar		-126 393	-122 830	-125 900	0
Konsulenthonorar	7	-36 013	-69 920	-30 000	0
Drift og vedlikehold	8	-442 901	-477 981	-500 000	0
Forsikringer		-113 443	-106 515	-107 185	0
Kommunale avgifter	9	-719 711	-691 218	-711 810	0
Kostnader sameie	17	-51 465	-40 445	-10 000	0
Energi/fyring	10	-961 107	-1 066 289	-925 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-436 428	-436 428	-447 000	0
Andre driftskostnader	11	-490 698	-486 264	-434 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 551 325</b>	<b>-3 668 918</b>	<b>-3 458 635</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-197 373</b>	<b>-317 160</b>	<b>-97 635</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 034	328	0	0
Finanskostnader	13	-28 595	-213	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-27 561</b>	<b>115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-224 934</b>	<b>-317 045</b>	<b>-97 635</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-295 275		
Udekket tap		-224 934	-21 770		



**LØKKEHAGEN I SAMEIE**  
**ORG.NR. 919 996 692, KUNDENR. 7552**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	117 076	122 576
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>117 076</b>	<b>122 576</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 577	237
Kundefordringer		1 720	235 199
Forskuddsbetalte kostnader		24 762	34 168
Andre kortsiktige fordringer	14	477 165	189 842
Driftskonto OBOS-banken		804 867	119 326
Sparekonto OBOS-banken		21	12
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 315 113</b>	<b>578 784</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 432 189</b>	<b>701 359</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-246 703	-21 770
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-246 703</b>	<b>-21 770</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	996 522	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>996 522</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 321	62 266
Leverandørgjeld		618 711	660 863
Påløpte renter		339	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>682 371</b>	<b>723 129</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 432 189</b>	<b>701 359</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	4 464	52 651



Oslo, 12.04.2023  
Styret i Løkkehagen I Sameie

Jon Angvoll Andreassen

Sanja Adjulovic

King Wah Evens Cheung

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 906 782
Bredbånd	367 680
TV	63 360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 337 822</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Tilbakebetaling av depositum fra 2019	16 130
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 130</b>

## NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>
------------------------------	----------------

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 427.

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

Juridisk bistand	-11 863
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 150
--	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 013</b>
-----------------------------	----------------

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

Drift/vedlikehold bygninger	-17 622
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-76 528
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 007
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 324
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-123 421
--------------------------------	----------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-442 901</b>
---------------------------------	-----------------

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

Vann- og avløpsavgift	-419 598
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-300 113
-------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-719 711</b>
-------------------------------	-----------------

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

Elektrisk energi	-143 296
------------------	----------

Fjernvarme	-817 811
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-961 107</b>
----------------------------	-----------------

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

Lokalleie	-1 500
-----------	--------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 491
-----------------------------	---------



Driftsmateriell	-4 940
Vaktmestertjenester	-109 339
Vakthold	-93 707
Renhold ved firmaer	-164 746
Snørydding	-60 855
Andre fremmede tjenester	-15 479
Andre kontorkostnader	-18 329
Bank- og kortgebyr	-3 421
Velferdskostnader	-2 891
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-490 698</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	810
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	203
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 034</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 196
Renter på leverandørgjeld	-9 640
Andre rentekostnader	-1 759
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-28 595</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm 2022, Løkkehagen Garasjesameie	147 386
Fjernvarme september til desember, Løkkehagen II Sameie	329 779
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>477 165</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022

-1 042 400

Nedbetalt i år

-45 878

---

-996 522**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-996 522****NOTE: 17****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 20,81 % av Løkkehagen Garasjesameie.

Selskapet har prorataansvar, jmf. Garasjesameiets vedtekter §16, for sin forholdsmessige andel av gjelden i Løkkehagen Garasjesameie som utgjør kr 4 464.

Selskapets andel i Løkkehagen garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Løkkehagen Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "Kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 27.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 30.04.23

**Selskapsnummer:** 7552 **Selskapsnavn:** Løkkehagen I Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Henry Tran er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Evens Cheung er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.