



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Hilde Sofie Stalheim  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

### 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, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 074 276	2 847 212
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 074 276</b>	<b>2 847 212</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	205 380
Annen driftskostnad		2 966 557	3 431 792
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 103 477</b>	<b>3 637 172</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-29 201</b>	<b>-789 960</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 826	8 931
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 826</b>	<b>8 931</b>
Annen finanskostnad		232	4 879
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>232</b>	<b>4 879</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 594</b>	<b>4 052</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-27 607</b>	<b>-785 908</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-27 607</b>	<b>-785 908</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-27 607</b>	<b>-785 908</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-27 607</b>	<b>-785 908</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-27 607	-785 908
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-27 607</b>	<b>-785 908</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		86 983	29 193
Sum varige driftsmidler		86 983	29 193
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		86 983	29 193
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		168 660	368 689
Sum fordringer		168 660	368 689
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		324 631	589 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		324 631	589 885
Sum omløpsmidler		493 291	958 575
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>580 274</b>	<b>987 768</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<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>			
Annen egenkapital		295 276	322 883
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>295 276</b>	<b>322 883</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>295 276</b>	<b>322 883</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		103 028	619 625
Annen kortsiktig gjeld		181 970	45 260
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>284 998</b>	<b>664 885</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>284 998</b>	<b>664 885</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>580 274</b>	<b>987 768</b>



## Årsmøte 2021

Løkkehagen | Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 14. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Løkkehagen I Sameie. Avstemningen åpner 6. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7552>

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. Sak A) Forslag om flere lekeapparater
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Løkkehagen I Sameie**

Jon Angvoll Andreassen

Sanja Adjulovic

Hussain Amna

King Wah Evens Cheung

Zulfqar Ali Younis



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

**Forslag til vedtak**

King Wah EvensCheung er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 140 000,-



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 7552 årsberetning 2020.pdf



## Til seksjonseierne i Løkkehagen I Sameie

**Velkommen til årsmøte, 06.04.2021 kl. Digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Løkkehagen I Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Løkkehagen I Sameie  
avholdes 06.04.2021 Digitalt på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styre foreslår å sette styrehonoraret for 2020 til 140.000,-

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- a) Forslag om flere lekeapparater

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år  
Jon Andreassen foreslås som styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år  
King Wah Evens Cheung foreslås som styremedlem for to år

Oslo, 22.02.2021  
Styret i Løkkehagen I Sameie

Jon Angvoll Andreassen/s/    Sanja Adjulovic/s/    Hussain Amna/s/    King Wah Evens  
Cheung/s/    Zulfqar Ali Younis /s/

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### 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	Hussain Amna	Spireaveien 6 E
Styremedlem	King Wah Evens Cheung	Spireaveien 6 E
Styremedlem	Zulfqar Ali Younis	Spireaveien 6 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Spireaveien 6 A-E

Gårds- og bruksnummer :  
84 415

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Løkkehagen I Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Styrets arbeid og oppgaver i 2020:

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. Etablert bommer i innkjørlene i samarbeid med Løkkehagen 2 Sameie



3. Fulgt opp beboere og gitt adgang til de som trenger å få åpnet bommen i.f.b flytting etc.
4. Fulgt opp uteområdet/gartner.
5. Innhentet tilbud og byttet garnerfirma
6. Fulgt opp vaktmesterarbeidet, befaringer og møter
7. Oppfølging av forsikringssaker sammen med Løkkehagen 2 Sameie og Løkkehagen Garasjesameiet.
8. Ukentlige arbeidsoppgaver, som å svare på mail, telefoner, fakturabehandling
9. Bestilt nøkler til leverandører, eiere og beboere
10. Planlegging av rutiner for serviceavtaler, innhenting av anbud i samarbeid med Løkkehagen 2 Sameie og Løkkehagen Garasjesameie
11. Løpende oppfølging av økonomien.
12. Innhentet tilbud og byttet renholdere i samarbeid med Løkkehagen 2
13. Leid inn matter til inngangene
14. Økonomi og fakturabehandling

Styret har i 2020 avholdt 4 egne styremøter. 1 stk. sammen med Løkkehagen 2 og Garasjesameiet. I tillegg har styreleder hatt arbeidsmøter sammen med styreleder i Løkkehagen 2 og Garasjesameiet.

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

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 3 074 276.

Dette er kr 156 276 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak strømkostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 103 477.

Dette er kr 143 780 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak strømkostnader.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 29 201 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 208 293.

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 årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 405 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av heis, brannsikring og uteområder.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og felegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har redusert da styret har inngått avtale med Fremtind Forsikring.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

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

**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 2021.

Budsjettet er basert på endrende felleskostnader for 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løkkehagen I Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løkkehagen I Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SYWVQ-LXWBS-UCADD-VXWYF-AJEMP-PZ02



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-03 20:19:48Z



Penneo Dokumentnøkkel: SYWVQ-LXWBS-UCADD-VXWYF-AJEMP-P2Z02

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 048 342	2 847 012	2 918 000	3 089 000
Andre inntekter	3	25 934	200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 074 276</b>	<b>2 847 212</b>	<b>2 918 000</b>	<b>3 089 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-25 380	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-180 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-12 280	-10 358	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-119 428	-116 063	-119 500	-123 000
Konsulenthonorar	7	-8 624	-3 623	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-566 730	-348 454	-388 000	-405 000
Forsikringer		-104 502	-110 857	-115 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-681 174	-1 072 898	-691 745	-695 000
Kostnader sameie	16	-12 392	-75 313	-70 092	0
Energi/fyring	10	-451 348	-682 387	-715 000	-735 000
TV-anlegg/bredbånd		-436 428	-436 428	-444 000	-447 000
Andre driftskostnader	11	-573 651	-575 413	-554 000	-415 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 103 477</b>	<b>-3 637 172</b>	<b>-3 247 257</b>	<b>-3 071 020</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-29 201</b>	<b>-789 960</b>	<b>-329 257</b>	<b>17 980</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 826	8 931	0	0
Finanskostnader	13	-232	-4 879	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 594</b>	<b>4 052</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-27 607</b>	<b>-785 908</b>	<b>-329 257</b>	<b>17 980</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-27 607	-785 908		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	86 983	29 193
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>86 983</b>	<b>29 193</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		319	376
Forskuddsbetalte kostnader		21 350	126 320
Andre kortsiktige fordringer	14	146 992	241 994
Driftskonto OBOS-banken		311 219	210 510
Sparekonto OBOS-banken		13 412	379 375
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>493 291</b>	<b>958 575</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>580 274</b>	<b>987 768</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		295 276	322 883
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>295 276</b>	<b>322 883</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 749	45 260
Leverandørgjeld		103 028	619 625
Annen kortsiktig gjeld	15	135 221	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>284 998</b>	<b>664 885</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>580 274</b>	<b>987 768</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	4 757	6 737

Oslo, 22.02.2021  
Styret i Løkkehagen I Sameie



Jon Angvoll Andreassen/s/

Sanja Adjulovic/s/

Hussain Amna/s/

King Wah Evens Cheung/s/

Zulfqar Ali Younis/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 617 302
Bredbånd	367 680
TV	63 360
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 048 342</b>

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

Kontantoppgjør fra Tryg forsikring	25 934
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>25 934</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 280.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 624
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 624</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-172 604
Drift/vedlikehold VVS	-58 195
Drift/vedlikehold elektro	-12 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 125
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-88 475
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-118 593
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-566 730</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-388 197
Renovasjonsavgift	-292 977
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-681 174</b>

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

Elektrisk energi	-116 730
Fjernvarme	-334 618
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-451 348</b>

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

Vaktmestertjenester	-118 622
Vakthold	-109 333
Renhold ved firmaer	-236 443
Snørydding	-83 866
Andre fremmede tjenester	-19 724
Trykksaker	-438
Andre kontorkostnader	-150
Porto	-1 644
Bank- og kortgebyr	-3 432
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-573 651</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	94
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 037
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	605
Andre renteinntekter	90
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 826</b>

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

Andre rentekostnader	-232
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-232</b>

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

Fjernvarme 4. kvartal Løkkehagen II Sameie	146 992
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>146 992</b>

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

Påløpte kostnader	-135 221
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-135 221</b>



**NOTE: 16**

**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 4 757.

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.



**Sak A)**

Flere aktivitets/lekeapparater:

Lekeutstyret vi har passer godt for små barnehagebarn, men det er lite som innbyr til lek og aktivitet for litt større barn i hagen vår. I tidligere årsmøter er det uformelt blitt luftet tanker om å utvide lekeområdet med flere ting som gir større utfordringer. Jeg tror det vil være til gagn for barn og barnefamiliene som bor her at det blir satt opp flere aktivitets/lekeapparater i hagen som stimulerer til fysisk utfoldelse og sosial aktivitet.

Dette er en sak som angår begge sameiene siden det innebærer å bruke fellesområdet. Jeg fremmer derfor forslag til årsmøtet om at vårt styre tar dette opp med styret i Løkkehagen 2. Dersom det er enighet i begge sameiene bør beboerne ha mulighet til å komme med innspill. Jeg anbefaler at det blir valgt en arbeidsgruppe som kan jobbe med dette i samarbeid med begge styrene.

Forslag til vedtak:

Sameie Løkkehagen 1 ønsker flere aktivitets/lekeapparater for litt større barn i hagen. Styret i Løkkehagen 1 tar dette opp med styret i Løkkehagen 2, og ved enighet skal det utarbeides forslag og kostnadsoverslag som legges frem til avstemming på et ekstraordinært årsmøte eller neste vanlige årsmøte. Beboere skal inviteres til å komme med innspill.



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes via epostadresse [styret.lokkehagen1@gmail.com](mailto:styret.lokkehagen1@gmail.com) Se Løkkehagen I Sameies Facebookside «Løkkehagen» for ytterligere informasjon

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Sameiet har inngått avtale med Vaktmestertjenesten AS. Ta kontakt med styret om du skulle trenge bistand fra vaktmester.

### Parkering

Sameiet har 4 gjesteparkeringsplasser samt 1 HC-parkeringsplass som deles med Løkkehagen 2 sameie. Garasjesameiet har inngått avtale med Vest Park for håndtering av disse plassene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å kontakte styret på mail. Skilt til postkasser kan bestilles fra vaktmester via styret.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind forsikring med polisenummer 20721337. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i Sparebank 1 Østlandet: <https://www.sparebank1.no/nb/ostlandet/bedrift/kundeservice/verktoy/meld-skade-for-bedrifter.html>

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

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



Sak 5

## **Sak A) Forslag om flere lekeapparater**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Lekeutstyret vi har passer godt for små barnehagebarn, men det er lite som innbyr til lek og aktivitet for litt større barn i hagen vår. I tidligere årsmøter er det uformelt blitt luftet tanker om å utvide lekeområdet med flere ting som gir større utfordringer. Jeg tror det vil være til gagn for barn og barnefamiliene som bor her at det blir satt opp flere aktivitets/lekeapparater i hagen som stimulerer til fysisk utfoldelse og sosial aktivitet.

Dette er en sak som angår begge sameiene siden det innebærer å bruke fellesområdet. Jeg fremmer derfor forslag til årsmøtet om at vårt styre tar dette opp med styret i Løkkehagen 2. Dersom det er enighet i begge sameiene bør beboerne ha mulighet til å komme med innspill. Jeg anbefaler at det blir valgt en arbeidsgruppe som kan jobbe med dette i samarbeid med begge styrene.

### **Forslag til vedtak**

Sameie Løkkehagen 1 ønsker flere aktivitets/lekeapparater for litt større barn i hagen. Styret i Løkkehagen 1 tar dette opp med styret i Løkkehagen 2, og ved enighet skal det utarbeides forslag og kostnadsoverslag som legges frem til avstemming på et ekstraordinært årsmøte eller neste vanlige årsmøte. Beboere skal inviteres til å komme med innspill.



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 2 år

**Jon Angvoll Andreassen**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 2 år

**King Wah Evens Cheung**



## 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](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.