



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 964 681
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: LØKENHAGEN GARASJESAMEIE
Forretningsadresse: Boligbyggelaget Usbl, avd Romerike
Storgata 14
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Arild Vangstein
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 13.06.2021



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,11	1 040 985	528 400
Sum inntekter		1 040 985	528 400
Kostnader			
Lønnskostnad	2	39 935	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8,9	1 525 230	378 696
Sum kostnader		1 565 164	378 696
Driftsresultat		-524 179	149 704
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 202	317
Sum finansinntekter		5 202	317
Annen rentekostnad		23 273	0
Sum finanskostnader		23 273	0
Netto finans		18 071	-317
Ordinært resultat før skattekostnad		-542 251	150 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		-542 251	150 021
Årsresultat		-542 250	150 021
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	16	-542 250	150 021
Sum overføringer og disponeringer		-542 250	150 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer	10	120 922	0
Sum finansielle anleggsmidler		120 922	0
Sum anleggsmidler		120 922	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		109 556	9 345
Andre fordringer	12	347 856	49 472
Sum fordringer		457 412	58 817
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 452	203 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 452	203 027
Sum omløpsmidler		461 864	261 844
SUM EIENDELER		582 786	261 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-313 682	108 568
Sum opptjent egenkapital		-313 682	108 568



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Sum egenkapital	15	-313 682	108 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	767 650	0
Sum annen langsiktig gjeld		767 650	0
Sum langsiktig gjeld		767 650	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		128 376	48 676
Annen kortsiktig gjeld	14	442	104 600
Sum kortsiktig gjeld		128 818	153 276
Sum gjeld		896 468	153 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		582 786	261 844



Årsregnskap 2019 Løkenhagen garasjesameie

Arbeidskapital

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	108 568	-41 453
B. Endring i arbeidskapital		
Årets resultat	-542 250	150 021
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	767 650	0
Endring i andre langsiktige poster	-922	0
B. Endring arbeidskapital	224 478	150 021
C. Arbeidskapital	333 046	108 568
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	461 864	261 844
Kortsiktig gjeld	-128 818	-153 276
C. Arbeidskapital	333 046	108 568

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2019 Løkenhagen garasjesameie

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Løeinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	762 165	528 400	720 000	720 000
Sum løeinntekt		762 165	528 400	720 000	720 000
Andre inntekter					
Tilskudd	11	278 820	0	0	0
Sum annen inntekt		278 820	0	0	0
Sum inntekt		1 040 985	528 400	720 000	720 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 935	0	0	8 460
Styrehonorar	2	35 000	0	35 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	153 254	109 188	100 000	130 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	96 732	94 002	184 000	122 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	28 892	706	20 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	6	1 040 253	58 177	180 000	158 300
Revisjonshonorar	7	9 140	8 968	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar		36 918	35 844	37 000	38 100
Andre honorar	8	106 379	12 656	0	94 000
Kontorkostnad		2 372	0	0	0
Forsikringer		43 274	36 254	39 000	47 603
Andre kostnader	9	8 016	22 901	19 000	12 000
Sum kostnad		1 565 164	378 696	622 000	685 963
Driftsresultat		-524 179	149 704	98 000	34 037
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 202	317	0	0
Rentekostnad		23 273	0	0	33 818
Netto finansposter		18 071	-317	0	33 818
Årsresultat		-542 250	150 021	98 000	219
Andre overføringer	16	-120 000	0	0	0
Overført sameiekapital		-422 250	150 021	0	0
SUM OVERFØRINGER		-542 250	150 021	0	0



Balanse 2019 Løkenhagen garasjesameie

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	10	120 922	0
Sum anleggsmidler		120 922	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 070	2 500
Kundefordringer		106 486	6 845
Andre kortsiktige fordringer	12	289 402	6 198
Forskuddsbetalte kostnader		58 454	43 274
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 452	203 027
Sum omløpsmidler		461 864	261 844
SUM EIENDELER		582 786	261 844

1246 Løkenhagen garasjesameie Org. nr 918964681



Balanse 2019 Løkenhagen garasjesameie

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-313 682	108 568
Sum opptjent egenkapital		-313 682	108 568
Sum egenkapital	15	-313 682	108 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	767 650	0
Sum langsiktig gjeld		767 650	0
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		250	7 837
Leverandørgjeld		128 376	48 676
Påløpne renter		192	0
Annen kortsiktig gjeld	14	0	96 763
Sum kortsiktig gjeld		128 818	153 276
Sum gjeld		896 468	153 276
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		582 786	261 844

Sted: _____

Dato: _____

Arid Vangstein
Styreleder_____
Nam Thieu Pham
Styremedlem_____
Maan Singh Sidhu
Styremedlem



Noter årsregnskap 2019 Løkenhagen garasjesameie

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.



Noter årsregnskap 2019 Løkenhagen garasjesameie

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2019	2018
3600 Innkrevde felleskostn. drift	720 000	508 000
3609 Leie parkering	0	20 400
3618 Leietillegg strøm	42 165	0
Sum	762 165	528 400

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	35 000	0
Sum	39 935	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Energikostnader

	2019	2018
6200 Strøm- og energikostnader	153 254	109 188
Sum	153 254	109 188

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2019	2018
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	96 732	94 002
Sum	96 732	94 002

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	16 534	0
6540 Inventar	11 868	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	490	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	706
Sum	28 892	706

Konto 6500 gjelder innkjøp av diverse speil i garasjeanlegget.

Konto 6540 gjelder innkjøp av støv-/vannsuger.



Noter årsregnskap 2019 Løkenhagen garasjesameie

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6603 Vedlikehold elektro	22 238	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	27 951	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	8 125	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	17 235	0
6630 Egenandel forsikring	6 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	17 158	58 177
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	941 547	0
Sum	1 040 253	58 177

Konto 6650 gjelder kostnader til infrastruktur for elbil-lading samt innkjøp av ladebokser og viderefakturerings av disse.

Note 7 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	9 140	8 968
Sum	9 140	8 968

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 8 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 200	11 250
6720 Juridisk honorar	26 125	1 406
6730 Teknisk honorar	68 054	0
Sum	106 379	12 656

Konto 6714 tilleggstjeneste måleravregning. Konto 6730 teknisk honorar til Takstkontoret Rosendal A/S - feil og mangler.

Note 9 - Andre kostnader

	2019	2018
7719 Møter, div. styret	0	8 945
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 095	6 775
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	3 996
7770 Betalingskostnader	2 049	932
7773 Omkostninger innkreving	1 872	2 256
7795 Husleietap	0	-3
Sum	8 016	22 901



Noter årsregnskap 2019 Løkenhagen garasjesameie

Note 10 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 11 - Tilskudd

Innvilget tilskudd fra Akershus Fylkeskommune til etablering av infrastruktur for elbil-lading.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	4 533	6 198
1570 Andre kortsiktige fordringer	284 869	0
Sum	289 402	6 198

Andre kortsiktige fordringer gjelder innvilget tilskudd fra Akershus Fylkeskommune kr 278.820 som kommer til utbetaling i 2020, oppgjør fra Saxo Payments for desember kr 5.055 og renter BBL Finans kr 994.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	Tilrettelegging for El-biler
Lånenummer:	93727003841
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	4.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	800 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	32 350
Opptak i perioden:	800 000
Lånesaldo 31.12:	767 650
Saldo 5 år frem i tid:	404 750

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003841	241	3 185	767 585

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.



Noter årsregnskap 2019 Løkenhagen garasjesameie

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	0	11 317
2980 Andre påløpte kostnader	0	85 446
Sum	0	96 763



Noter årsregnskap 2019 Løkenhagen garasjesameie

Note 15 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	108 568	-422 250	-313 682
Sum opptjent egenkapital	108 568	-422 250	-313 682
Sum egenkapital	108 568	-422 250	-313 682

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 16 - Andre overføringer

Innbetalt ekstra til framtidig vedlikehold.



Resultat og balanse med noter for Løkenhagen garasjesameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Løkenhagen garasjesameie

Styreleder	Arild Vangstein (sign.)	28.02.2020
Styremedlem	Maan Singh Sidhu (sign.)	28.02.2020
Styremedlem	Nam Thieu Pham (sign.)	25.02.2020



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0308 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Løkenhagen garasjesameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Løkenhagen garasjesameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 542 250. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 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. Betyggende 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Ållå	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



Revisors beretning - 2019
Løkenhagen garasjesameie

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 6. mars 2020
KPMG AS

Øyvind Skorgevik
Statsautorisert revisor