



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 816 176 522  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLEBAKKEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Fredvang  
Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### 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: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

### 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, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		887 607	1 045 801
<b>Sum inntekter</b>		<b>887 607</b>	<b>1 045 801</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		745 310	847 243
<b>Sum kostnader</b>		<b>794 855</b>	<b>898 588</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 751</b>	<b>147 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 075	3 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 075</b>	<b>3 284</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 075</b>	<b>3 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 826	150 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		83 722	109 537
Sum fordringer		83 722	109 537
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 030	571 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 030	571 254
Sum omløpsmidler		746 752	680 791
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>760 752</b>	<b>694 791</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		620 661	525 834
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>620 661</b>	<b>525 834</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>620 661</b>	<b>525 834</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		117 356	163 644
Annen kortsiktig gjeld		22 735	5 313
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>140 091</b>	<b>168 957</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>140 091</b>	<b>168 957</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>760 752</b>	<b>694 791</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543505

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 816 176 522  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLEBAKKEN TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Fredvang  
Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

**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: OLE IVER MORTHOV  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 816 176 522  
LILLEBAKKEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		887 607	1 045 801
<b>Sum inntekter</b>		<b>887 607</b>	<b>1 045 801</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		49 545	51 345
Annen driftskostnad		745 310	847 243
<b>Sum kostnader</b>		<b>794 855</b>	<b>898 588</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>92 751</b>	<b>147 213</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 075	3 284
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 075</b>	<b>3 284</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 075</b>	<b>3 284</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 826	150 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>



Organisasjonsnr: 816 176 522  
LILLEBAKKEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

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

<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		14 000	14 000
Sum finansielle anleggsmidler		14 000	14 000
Sum anleggsmidler		14 000	14 000

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

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		83 722	109 537
Sum fordringer		83 722	109 537

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

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 030	571 254
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 030	571 254

Sum omløpsmidler		746 752	680 791
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>760 752</b>	<b>694 791</b>
----------------------	--	----------------	----------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		620 661	525 834



Sum opptjent egenkapital	620 661	525 834
Sum egenkapital	620 661	525 834
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	117 356	163 644
Annen kortsiktig gjeld	22 735	5 313
Sum kortsiktig gjeld	140 091	168 957
Sum gjeld	140 091	168 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	760 752	694 791



Organisasjonsnr: 816 176 522  
LILLEBAKKEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Lillebakken Terrasse Bs**

**Velkommen til årsmøte, 8. mars 2021 kl. 18.00 i Sven Morens veg 2.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lillebakken Terrasse Bs 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 tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Lillebakken Terrasse Bs  
avholdes 8. mars 2021 kl. 18.00 i Sven Morens Veg 2.**

---

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**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Endringer i vedtektene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre utvalg/komiteer

Elverum, 10. februar 2021  
Styret i Lillebakken Terrasse Bs

Morten Berget/s      Ragnhild Flisnes/s      Harald Kvehaugen/s



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Morten Berget	Sven Morens Veg 2
Styremedlem	Ragnhild Flisnes	Sven Morens Veg 2
Styremedlem	Harald Kvehaugen	Sven Morens Veg 2
Varamedlem	Aud Mabel Berget	Sven Morens Veg 2
Varamedlem	Otto Kristian Borg	Sven Morens Veg 2

### Valgkomiteen

Otto Kristian Borg	Sven Morens Veg 2
Ruth L. Gobakken	Sven Morens Veg 2
Terje Teksum	Sven Morens Veg 2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Lillebakken Terrasse Bs

Sameiet består av 28 seksjoner.

Lillebakken Terrasse Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816176522, og ligger i ELVERUM kommune med følgende adresse:

Sven Morens Veg 2

Gårds- og bruksnummer :  
30 337

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.

Lillebakken Terrasse Bs 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 Pricewaterhouse AS.



## Styrets arbeid 2020.

Styret har bestått av:

Styreleder Morten Berget

Styremedlem Ragnhild Flisnes

Styremedlem Harald Kvehaugen.

Styret har i perioden avholdt 6 styremøter og behandlet 23 saker.

Avholdt 2 møter med styret i Lillebakken 2 ang. fordelingsnøkkel av fellesutgifter i P-pkjeller.

Tilstede på møtet var:

Styret Lillebakken Terrasse BS

Styret Lillebakken 2

Ubygger Cato Åslien Fundamentgruppen.

Vi har nå bodd på Lillebakken i 5 år. Garantiavtaler er utgått. De feil og skader som oppstår i leiligheten må nå kastes av hver enkelt. Sameiet har avtale med Vaktmester Innlandet Tlf: 90 94 28 88.

Lillebakken har i 2020 blitt spart for de store vaktmester utgifter takket være noen som stiller opp med snømåking, plenklipping, vannning og planting av blomster slik at det blir koselig rundt oss.

Spesiell takk til Harald Kvehaugen.

Styret har noen punkter som er vedtatt på styremøte som ikke har latt seg gjennomføre pga. Covid-19.

Det har vært et rart år for oss alle, men det positive er at alle beboere har vært covid frie.

Økonomien er også god så styret ser lyst på videre drift av sameiet.

Morten Berget

Ragnhild Flisnes

Harald Kvehaugen



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 887 607,-.  
Andre inntekter består i hovedsak av avregning varme.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 794 855,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 94 826,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 606 661,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 125 000,-.

### **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 er budsjettert med kr 60 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillebakken Terrasse Bs.

### **Forretningsførerhonorar**

Det er budsjettert med kr 85 000,-.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01..2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Lillebakken Terrasse Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

---

#### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Lillebakken Terrasse Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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 rettvissende 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 regnskapslukk i Norge.

---

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonslukk 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 læres 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.

---

PriceWaterhouseCoopers AS, Askar Baksgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar  
T: 02316, org.no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap

## Uavhengig revisors beretning - Lillebakken Terrasse Boligsameie



---

*Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 lov, forskrift og god revisjonskikk 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://revisorkoreringen.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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god holdferingsskikk i Norge.

Hamar, 15. februar 2021  
**PriceWaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## LILLEBAKKEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 816 176 522, KUNDENR. 4223

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	675 120	651 168	675 000	700 000
Innbetalinger		0	2 150	0	0
Andre inntekter	3	212 487	392 483	200 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>887 607</b>	<b>1 045 801</b>	<b>875 000</b>	<b>900 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 545	-6 345	-4 500	-7 000
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-5 000	-4 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 490	-77 325	-80 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-8 264	-9 458	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-171 450	-158 974	-125 000	-130 000
Forsikringer		-56 598	-51 774	-57 000	-60 000
Energi/fyring	9	-222 786	-359 079	-320 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 624	-120 911	-125 000	-128 000
Andre driftskostnader	10	-81 098	-65 224	-78 500	-91 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-794 855</b>	<b>-898 588</b>	<b>-860 000</b>	<b>-887 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>92 751</b>	<b>147 213</b>	<b>15 000</b>	<b>12 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 075	3 284	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 075</b>	<b>3 284</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>94 826</b>	<b>150 497</b>	<b>15 000</b>	<b>12 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		94 826	150 497		



**LILLEBAKKEN TERRASSE BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 816 176 522, KUNDENR. 4223**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	12	14 000	14 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 000</b>	<b>14 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 167	121
Kundefordringer		0	0
Forskuddsførte kostnader		75 555	90 386
Energiavregning	13	0	19 030
Driftskonto OBOS-banken		69 386	179 558
Sparekonto OBOS-banken		593 644	391 696
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>746 752</b>	<b>680 791</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>760 752</b>	<b>694 791</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		620 661	525 834
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>620 661</b>	<b>525 834</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		7 868	5 313
Leverandørgjeld		117 356	163 644
Energiavregning	13	14 867	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>140 091</b>	<b>168 957</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>760 752</b>	<b>694 791</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Elverum, 10. februar 2021

Styret i Lillebakken Terrasse Boligsameie

Morten Berget/s

Ragnhild Flisnes/s

Harald Kvehaugen/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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	502 752
Kabel-tv	132 384
Parkering	39 984
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>675 120</b>

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

Avregning varme - jfr. Note 9	160 442
Lillebakken AS	25 000
Boligsameiet Lillebakken 2	11 147
Ref. fra sammeiere vedr. utløst brannalarmer	8 930
Strøm fryser, el bil lading	1 750
Ref. vedr. vindusvask - liftleie	4 800
Diverse	418
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>212 487</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-4 545
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 545</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 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 264
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 264</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 293
Drift/vedlikehold VVS	-16 933
Drift/vedlikehold elektro	-66 164
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 889
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 754
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 468
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 950
Egenandel forsikring	-5 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-171 450</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-62 344
Fjernvarme -dekket av sameierne , jfr. Note 3	-160 442
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-222 786</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 439
Driftsmateriell	-2 012
Lyspærer og sikringer	-1 172
Vaktmestertjenester	-6 913
Renhold ved firmaer	-48 436
Snørydding	-9 473
Kontor- og datarekvisita	-2 370
Trykksaker	-848
Andre kontorkostnader	-106
Porto	-380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-119
Bank- og kortgebyr	-2 905
Velferdskostnader	-3 925
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-81 098</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	69
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 948
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	58
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 075</b>

**NOTE: 12****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Vaktmesterservice Innlandet SA. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 28 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 14 000

Selskapets nav: Vaktmesterservice Innlandet SA

Den samlede andelskapital er på kr 855.000

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) kot-des	-51 678
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-51 678</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme okt - des	36 811
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>36 811</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-14 867</b>
----------------------------	----------------



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## INNKOMNE FORSLAG

### 5 A)

**Styret foreslår at vedtektene endres, slik at styret skal godkjenne nye seksjonseiere.**

Tillegg til § 3 i vedtektene:

#### **Godkjenning av ny eier**

*(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.*

*(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.*

*(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.*



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Terje Teksum, Sven Morens Veg 2

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Harald Kvehaugen, Sven Morens Veg 32

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ragnhild Flisnes, Sven Morens Veg 2

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Otto Kr. Borg, Sven Morens Veg 2
2. Demir Ligonja, Sven Morens Veg 2

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Anita Libekk, Sven Morens Veg 2

Olav Grinden, Sven Morens Veg 2

Otto Kr. Borg, Sven Morens Veg 2

I valgkomiteen for Lillebakken Terrasse Bs

Otto Kristian Borg/s  
Ruth L. Gobakken/s  
Terje Teksum/s



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647200. 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 OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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 slukkeutstyr 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.