



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 315 917  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 790 772	5 250 325
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 790 772</b>	<b>5 250 325</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		246 456	246 456
Annen driftskostnad		5 268 951	5 214 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 515 407</b>	<b>5 461 319</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>275 365</b>	<b>-210 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 920	5 797
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 920</b>	<b>5 797</b>
Annen finanskostnad		44	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 876</b>	<b>5 797</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 240	-205 197
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			46
Andre fordringer		1 548 901	991 155
Sum fordringer		1 548 901	991 201
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		937 574	1 303 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		937 574	1 303 342
Sum omløpsmidler		2 486 476	2 294 543
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 486 476</b>	<b>2 294 543</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		1 954 454	1 664 214
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 954 454</b>	<b>1 664 214</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 954 454</b>	<b>1 664 214</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		459 831	529 202
Annen kortsiktig gjeld		72 191	101 127
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>532 022</b>	<b>630 329</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>532 022</b>	<b>630 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 486 476</b>	<b>2 294 543</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395944

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 315 917  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 790 772	5 250 325
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 790 772</b>	<b>5 250 325</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		246 456	246 456
Annen driftskostnad		5 268 951	5 214 863
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 515 407</b>	<b>5 461 319</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>275 365</b>	<b>-210 994</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 920	5 797
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 920</b>	<b>5 797</b>
Annen finanskostnad		44	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>44</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 876</b>	<b>5 797</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		290 240	-205 197
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			46
Andre fordringer		1 548 901	991 155
Sum fordringer		1 548 901	991 201
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		937 574	1 303 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		937 574	1 303 342
Sum omløpsmidler		2 486 476	2 294 543
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 486 476</b>	<b>2 294 543</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 954 454	1 664 214
Sum opptjent egenkapital		1 954 454	1 664 214



Sum egenkapital	1 954 454	1 664 214
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	459 831	529 202
Annen kortsiktig gjeld	72 191	101 127
Sum kortsiktig gjeld	532 022	630 329
Sum gjeld	532 022	630 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 486 476	2 294 543



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7076

Lillohagen Nedre Sameie



## Velkommen til årsmøte i Lillohagen Nedre 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 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7076>

### 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 avgj 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
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lillohagen Nedre 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  
Styreleder er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Trond Waare Aukland og Anette Eliassen 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til disponible midler

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. s.7076 - Årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrien Bjørnskau

Adrien har vært i styret siden 2018, og vært styreleder siden 2022

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Eliassen
- Torstein Furunes



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Adrien Yves P. Bjørnskau	Birch-Reichenwalds Gt 2 H
Styremedlem	Tom Amundsen	Birch-Reichenwalds Gt 2 A
Styremedlem	Trond Waare Aukland	Birch-Reichenwalds Gt 2 A
Styremedlem	Anette Eliassen	Birch-Reichenwalds Gt 2 G

### Generelle opplysninger om Lillohagen Nedre Sameie

Sameiet består av 148 seksjoner.

Lillohagen Nedre Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999315917, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 346

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

Lillohagen Nedre Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.

### 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.



## Styrets arbeid

Styrets hovedoppgave er å drive løpende og forebyggende vedlikeholdsarbeid i sameiet for å sikre at byggmassen holder seg i god stand over lengre tid, og at vi slipper uforutsette utgifter i årene fremover. Det høye fokuset på vedlikehold har gjort at kostnadene våre har forutsigbare, på tross av at faste kostnader spesielt på energi, kommunale avgifter samt forsikring har økt signifikant de siste årene.

Blant annet er følgende vedlikeholdsoppgaver utført i 2022/2023:

- Utbedring av utendørs lys. Bytte til LED samt sikring i henhold til jordfeil
- Mindre malingsjobber/Oppussing av fellesområder
- Bytte til LED-lamper i bodområder i A-blokka, som har resultert i vesentlig lavere energiforbruk. Dette er et pågående arbeid som vil gjennomføres i alle bodområder i blokk B og C.
- Rørarbeid på felles fjernvarme-anlegg for å unngå varmetap, med bytte av ekspansjonskar
- Boning av alle trappeoppganger, som sikrer enklere og bedre ukentlig renhold
- Erstatting av måleenheter fra Techem for å sikre gode målinger på vann og energi i alle leiligheter.
- Løpende vedlikehold av ventilasjonsanlegg, heiser m.v.
- Full sjekk med termografi av felles elektrisk anlegg i henhold til brannsikkerhet
- Oppfølging og vesentlige oppgraderinger på sikkerhetstiltak i forbindelse med innbrudd i bodområder i blokk A. Her er det pågående arbeid for å sikre alle dører ytterligere
- Styret har lagt på «slugg» (mindre håndtak) på låser slik at låsesylindere ikke blir slitt når beboere «trekker» døra i nøkkelene. Dette gjør at vi slipper å bytte låsesylindere så ofte.

Andre saker som styret har arbeidet med siden forrige årsmøte:

- Styret har organisert dugnad der uteområder og inngangsparti har blitt prioritert
- Avfallskontainere har vært plassert i sameiet to ganger i året



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 954 454,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillohagen Nedre Sameie.

### Lån

Lillohagen Nedre Sameie har ingen lån.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Lillohagen Nedre Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Nedre Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: HAPUA-EFHBT-EHY5M-ZOE2J-XZL26-SMWPX



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-02 15:24:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HAPUA-EFHBT-EHY5M-ZOZJ-XZLZ6-SMWPX

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/validator>

10 av 19

s.7076 - Årsrapport.pdf



**LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE**  
**ORG.NR. 999 315 917, KUNDENR. 7076**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 696 652	5 176 905	5 696 000	6 380 000
Ladeinntekter EL-bil		94 120	73 420	100 000	135 000
Andre inntekter		0	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 790 772</b>	<b>5 250 325</b>	<b>5 796 000</b>	<b>6 515 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-30 456	-30 456	-31 000	-31 000
Styrehonorar	4	-216 000	-216 000	-216 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-10 745	-10 490	-15 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-227 903	-219 105	-225 000	-240 000
Konsulenthonorar	6	-4 380	-8 089	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 150 956	-975 097	-965 000	-1 039 999
Forsikringer		-368 436	-335 659	-368 500	-405 000
Kommunale avgifter	8	-1 422 574	-1 188 628	-1 375 000	-1 649 890
Energi/fyring	9	-329 634	-986 604	-1 087 500	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-941 899	-809 964	-800 000	-995 000
Andre driftskostnader	10	-812 424	-681 228	-709 000	-790 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 515 407</b>	<b>-5 461 319</b>	<b>-5 802 000</b>	<b>-6 516 389</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>275 365</b>	<b>-210 994</b>	<b>-6 000</b>	<b>-1 389</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	14 920	5 797	0	0
Finanskostnader	12	-44	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 876</b>	<b>5 797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>290 240</b>	<b>-205 197</b>	<b>-6 000</b>	<b>-1 389</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		290 240	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-205 197		



**LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE**  
**ORG.NR. 999 315 917, KUNDENR. 7076**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 296	200
Kundefordringer		0	46
Forskuddsbetalte kostnader		414 089	357 335
Energiavregning	13	1 132 516	633 620
Driftskonto OBOS-banken		606 724	783 298
Sparekonto OBOS-banken		330 850	520 044
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 486 476</b>	<b>2 294 543</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 486 476</b>	<b>2 294 543</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 954 454	1 664 214
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 954 454</b>	<b>1 664 214</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		72 191	101 162
Leverandørgjeld		459 831	529 202
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>532 022</b>	<b>630 329</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 486 476</b>	<b>2 294 543</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 21.03.2024			
Styret i Lillohagen Nedre Sameie			
Adrien Yves P. Bjørnskau /s/		Tom Amundsen /s/	Trond Waare Aukland /s/
Anette Eliassen /s/			

**NOTE: 1****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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 696 964
Felleskostnader	2 695 392
Garasjeleie	224 952
Seksjonert lokale	79 344
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 696 652</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 456
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-30 456</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 216 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 745.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 380
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 380</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 931
Drift/vedlikehold VVS	-11 603
Drift/vedlikehold elektro	-479 977
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 415
Drift/vedlikehold heisanlegg	-223 321
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 969
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-125 722
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 332
Kostnader dugnader	-3 687
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 150 956</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-945 824
Renovasjonsavgift	-476 750
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 422 574</b>

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

Elektrisk energi	-322 884
Andre fyringskostnader	-6 750
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-329 634</b>

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

Container	-6 336
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 902
Vakthold	-263 610
Renhold ved firmaer	-448 395
Snørydding	-74 430
Andre fremmede tjenester	-4 726
Trykksaker	-734
Andre kontorkostnader	-35
Telefon, annet	-1 292



Porto	-380
Gaver	-660
Bank- og kortgebyr	-4 925
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-812 424</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 889
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 806
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	225
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 920</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-44
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-44</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 698 040
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-2 698 040</b>

**KOSTNADER**

Techem	497 788
Administrasjon	-685
Fjernvarme	3 333 453
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>3 830 556</b>

**SUM ENERGIAVREGNING 1 132 516**

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 ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1510913. 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.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 25.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 28.04.24

Selskapsnummer: 7076 Selskapsnavn: Lillohagen Nedre 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>Styreleder 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>Trond Waare Aukland og Anette Eliassen 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>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 240 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Adrien Bjørnskau

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Anette Eliassen

Torstein Furunes



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.