



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 923 879 625  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 059 999	6 451 716
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 059 999</b>	<b>6 451 716</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		6 354 782	7 162 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 640 032</b>	<b>7 447 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 967</b>	<b>-996 134</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 203	6 410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 203</b>	<b>6 410</b>
Annen finanskostnad		479	166
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>479</b>	<b>166</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 724</b>	<b>6 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 691	-989 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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		6 313	2 394
Andre fordringer		160 328	790 420
Sum fordringer		166 640	792 814
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 473 018	2 218 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 473 018	2 218 924
Sum omløpsmidler		3 639 658	3 011 738
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 639 658</b>	<b>3 011 738</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 489 980	2 057 289
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 489 980</b>	<b>2 057 289</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 489 980</b>	<b>2 057 289</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		499 266	828 145
Annen kortsiktig gjeld		650 413	126 305
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 149 678</b>	<b>954 449</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 149 678</b>	<b>954 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 639 658</b>	<b>3 011 738</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 464007

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 923 879 625  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 923 879 625  
LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 059 999	6 451 716
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 059 999</b>	<b>6 451 716</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		6 354 782	7 162 600
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 640 032</b>	<b>7 447 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>419 967</b>	<b>-996 134</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 203	6 410
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 203</b>	<b>6 410</b>
Annen finanskostnad		479	166
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>479</b>	<b>166</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 724</b>	<b>6 244</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		432 691	-989 889
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>



Organisasjonsnr: 923 879 625  
LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		6 313	2 394
Andre fordringer		160 328	790 420
Sum fordringer		166 640	792 814
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 473 018	2 218 924
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 473 018	2 218 924
Sum omløpsmidler		3 639 658	3 011 738
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 639 658</b>	<b>3 011 738</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		2 489 980	2 057 289
Sum opptjent egenkapital		2 489 980	2 057 289



Sum egenkapital	2 489 980	2 057 289
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	499 266	828 145
Annen kortsiktig gjeld	650 413	126 305
Sum kortsiktig gjeld	1 149 678	954 449
Sum gjeld	1 149 678	954 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 639 658	3 011 738



Organisasjonsnr: 923 879 625  
LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Lilleaker Vest Boligsameie

30. mai 2023

Selskapsnummer: 6994





## Velkommen til årsmøte i Lilleaker Vest Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

30. mai 2023 kl. 18:00, Lilleaker Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Månedlig avregning av gulvvarme
9. Kvartalsvis avregning av gulvvarme

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lilleaker Vest Boligsameie**



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

Velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

**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. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 6994 Lilleaker Vest Boligsameie - Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 270 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gunna Tandberg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Rudolph-Lund
- Nils Bruun

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marianne Johannessen

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Lise Dyb
- Halvor Bjerke
- Yvonne Husby Halseth

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2023 - 2024.pdf

Sak 8

## Månedlig avregning av gulvvarme

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



## **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar at avregning av gulvvarme skal skje månedlig etter faktisk forbruk og faktureres via de månedlige fellesutgifter fra OBOS. Ingen a-konto beregning. Kommentar: Forslaget innebærer bedre oversikt over de faktiske utgifter for beboerne. Årlige utgifter for fakturering øker med kr.790 pr. år

Sak 9

## **Kvartalsvis avregning av gulvvarme**

### **Forslag fremmet av:**

Yongtao Yang CLv 16, seksjon 166,

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

## **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar at avregning av gulvvarme skal skje hvert kvartal. Kommentar: Forslagstiller mener dette vil være enklere for de som driver utleie og innebærer at årlige utgifter for fakturering øker med kr. 164 pr. år. A-konto beregning som i dag.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Gunnar Tandberg	Carl Lundgrens Vei 22
Styremedlem	Nils Andreas Bruun	Carl Lundgrens Vei 16
Styremedlem	Siril Kleiven	Carl Lundgrens Vei 26
Styremedlem	Heine Richardsen	Carl Lundgrens Vei 18
Styremedlem	Marianne Rudolph-Lund	Carl Lundgrens Vei 18
Varamedlem	Marianne Johannessen	Carl Lundgrens Vei 26
Varamedlem	Grethe Markussen Rør	Carl Lundgrens Vei 20

#### Valgkomiteen

Halvor Bjerke	Carl Lundgrens Vei 22
Yvonne Husby Halseth	Carl Lundgrens Vei 24 A
Aksel Sinding	Carl Lundgrens Vei 22

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [lilleakervest@styrerommet.no](mailto:lilleakervest@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Lilleaker Vest Boligsameie

Sameiet består av 261 seksjoner.

Lilleaker Vest Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 923879625, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

9 565

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

Lilleaker Vest Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid 2022

Sameiet har i 2022 avholdt ett styremøte om lag hver 6. uke, til sammen 8 møter.

Det ble avholdt ordinært årsmøte 1. juni 2022

Styrets viktigste saker kan oppsummeres slik:

### Informasjonsskriv

Rutinen med infoskriv etter styremøter har fungert godt og 8 skriv er distribuert for 2022.

### Kloakk

Vi har hatt problemer med kloakksystemet siden innflytting. De opprinnelige kloakkpumper var underdimensjonerte og volumet på kummen var ikke tilstrekkelig. Konsulenter utarbeidet en plan for utbedring. Utbedring ble avsluttet 1. april 2022 og ble i sin helhet betalt av HENT. Sameiets utgifter i denne forbindelse med alle kloakkproblemer er blitt dekket av utbygger. Så langt virker det som utbedringen har løst våre kloakkproblemer

### Lekkasjer i garasjen, i taket U2

Det har vist seg at det har vært lekkasje over en del bilplasser i U2. Dette skjer etter snøfall hvor snø fra biler parkert i U1 smelter, og etter vask av garasje. Det er forsøkt flere tiltak for å unngå dette og styret har i samarbeid med HENT løst dette ved at det i løpet av våren er montert brede «takrenner» over plassene som hindrer vanddrypp fra taket.

### Hjertestartere

Styret kjøpte inn to hjertestartere i mai. De er plassert i inngangspartiet i nr.18 og nr. 24 A

### Transporttraller

Styret har kjøpt inn to transporttraller og en sekketralle til utlån for beboerne. Mange har benyttet seg av tilbudet. Info finnes på Vibbo under tema «Fellestjenester- og utstyr».

### Årsmøtet 2022

Det ordinære årsmøtet ble avholdt 1.juni. Utover de ordinære poster som godkjenning av regnskap, honorarer og valg var det ikke fremmet forslag om vedtak til styret.

Styret orientert om at man ønsket en oppgradering til Wifi 6 for å bedre internettet i leilighetene.

Dette ble installert i desember. Det ble også informert om at på slutten av året vil alle beboere få adgang til en app som gjør det mulig å låse opp inngangsdører og garasjeport fra mobiltelefon.

### Velferdskomité - dugnad

Vi har fått etablert en velferdskomité.

Som første oppgave organiserte de en dugnad på høsten med rydding og støvsuging av fellesrom ved bodene. Vellykket, og med oppmøte av ca. 30 beboere.

Komitéen har også sørget for at vi fikk juletre på området og arrangerte julegrantenning med musikk, gløgg og pepperkaker.

### Ytterdører

Låsemekanismen for enkelte av ytterdørene har sviktet. Det var vanskelig å få rask oppfølging fra en dansk leverandør. Vi har derfor gjort avtale med et norsk låsefirma som vil skifte ut de kompliserte og



upålitelige dørlåsene dersom feil oppstår. Våre utgifter i denne forbindelse dekkes delvis av utbygger.

#### **Budsjett 2023 – øking av fellesutgifter**

Styret og forretningsfører fra OBOS har gjennomgått antatt resultat for 2022 og diskutert budsjett for 2023.

Ved oppstart for vårt boligsameie ble vi anbefalt av OBOS å sørge for et årlig overskudd på kr. 500 000 for å bygge opp kapital til fremtidige vedlikeholdsutgifter.

For 2023 ble vi forespeilet relativt store kostnadsøkninger: Vann og avløp vil øke med 16,5% hvert år fremover i 4 år, forsikringer 10%, høye energikostnader og økte vedlikeholdskostnader.

Vi har forsøkt å være nøkterne på kostnadssiden, men for å sikre et nødvendig overskudd på kr. 500 000 for 2023 ble vi dessverre nødt til å øke felleskostnadene med 8,8 % eller kr. 3 pr. kvm. pr. mnd. fra 1. jan. 2023

#### **HMS**

Det har blitt gjennomført to inspeksjoner av hele anlegget i Carl Lundgrens vei både ute og inne sammen med vaktmester. I en slik inspeksjon så sjekkes ventilasjonsanlegg i garasje, bytter av filter på ventilasjon i garasje og boder, sjekk av musefeller, sjekk av inntak for fjernvarme og vann, sjekk av brannslanger, nødløys skilt osv. i tillegg er det gjennomført test av brann alarmer i alle blokker.

#### **A-konto gulvvarme og varmtvann**

Styret besluttet og gå fra en til to avregninger pr. år. Avregning vil årlig skje 31/3 og 30/9

25/4 2023

Styret



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 489 980.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleaker Vest Boligsameie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8,8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Lilleaker Vest Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleaker Vest Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. April 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE ORG.NR. 923 879 625, KUNDENR. 6994

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 614 853	6 445 838	6 423 000	7 022 000
Andre inntekter	3	445 146	5 878	400 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>7 059 999</b>	<b>6 451 716</b>	<b>6 823 000</b>	<b>7 322 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-38 070
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-14 500	-11 545	-9 875	-15 000
Forretningsførerhonorar		-237 283	-230 593	-232 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-20 294	-33 179	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 193 287	-1 140 969	-1 270 000	-1 358 000
Forsikringer		-409 139	-385 505	-370 000	-471 260
Kommunale avgifter	9	-1 646 773	-3 042 133	-1 747 000	-1 980 000
Andre anlegg		0	0	-200 000	0
Energi/fyring	10	-1 287 699	-1 088 624	-1 186 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 335	-64 335	-65 000	-92 000
Andre driftskostnader	11	-1 481 472	-1 165 718	-962 000	-1 250 260
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 640 032</b>	<b>-7 447 850</b>	<b>-6 347 125</b>	<b>-6 943 590</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>419 967</b>	<b>-996 134</b>	<b>475 875</b>	<b>378 410</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 203	6 410	0	0
Finanskostnader	13	-479	-166	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 724</b>	<b>6 244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>432 691</b>	<b>-989 889</b>	<b>475 875</b>	<b>378 410</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-989 889		
Til opptjent egenkapital		432 691	0		



## LILLEAKER VEST BOLIGSAMEIE ORG.NR. 923 879 625, KUNDENR. 6994

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 795	8 643
Kundefordringer		6 313	2 394
Forskuddsbetalte kostnader		156 533	95 563
Energiavregning		0	686 214
Driftskonto OBOS-banken		2 362 659	702 118
Sparekonto OBOS-banken		609 514	1 516 806
Sparekonto OBOS-banken II		500 845	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 639 658</b>	<b>3 011 738</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 639 658</b>	<b>3 011 738</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 489 980	2 057 289
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 489 980</b>	<b>2 057 289</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		188 229	126 305
Leverandørgjeld		499 266	828 145
Energiavregning	14	462 184	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 149 678</b>	<b>954 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 639 658</b>	<b>3 011 738</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Lilleaker Vest Boligsameie

Gunnar Tandberg/s/

Nils Andreas Bruun /s/

Siril Kleiven/s/

Heine Richardsen/s/

Marianne Rudolph-lund/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	6 098 376
Garasje	300 000
Avregning gass/peis	191 637
Fiberaksess	24 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 614 853</b>

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

Strøm EI-bil	283 386
Regnskapskorrigeringer	126
Kreditering av faktura fra 2021 - garasjevask	-750
Refusjon utlegg kloakkpumpe 2021/2022 fra Lilleaker Boligutvikling AS	162 384
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>445 146</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 829, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 294
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 294</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 933
Drift/vedlikehold VVS	-146 423
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-398 883
Drift/vedlikehold heisanlegg	-157 359
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-210 843
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 807
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 330
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 722
Egenandel forsikring	-26 000
Kostnader dugnader	-987
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 193 287</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 152 439
Renovasjonsavgift	-494 334
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 646 773</b>

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

Elektrisk energi	-783 623
Andre fyringskostnader	-504 075
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 287 699</b>

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

Lokalleie	-4 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 964
Driftsmateriell	-9 883
Vaktmestertjenester	-967 265
Vakthold	-1 391
Renhold ved firmaer	-241 477
Andre fremmede tjenester	-150 371
Trykksaker	-585
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 829
Andre kontorkostnader	-632
Porto	-120
Kontingenter	-3 610
Gaver	-1 134
Bank- og kortgebyr	-5 148
Velferdskostnader	-30 572
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 481 472</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 509
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	527
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 203</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-479
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-479</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) oktober - desember 2022	-1 253 745
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 253 745</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon Techem AS	189 601
Fjernvarme oktober - desember 2022	510 735
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>700 336</b>

Uoppgjorte avregninger - avregnes januar 2023 91 225

**SUM ENERGIAVREGNING -462 184**



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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174779. 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.

### 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 Mustad Eiendomsdrift AS ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174779. 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.

## Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)

## 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.



**Valgkomiteens innstilling**  
**Lilleaker Vest Boligsameie.**

**Styre:**

Styreleder	Gunnar Tandberg	2023 – 2025
Styremedlem	Marianne Rudolph-Lund	2023 – 2025
Styremedlem	Siril Kleiven	Ikke på valg
Styremedlem	Heine Richardsen	Ikke på valg
Styremedlem	Nils Bruun	2023 – 2025
Varamedlem	Marianne Johannessen	2023 – 2024

**Valgkomite:**

Leder	Halvor Bjerke	
Medlem	Yvonne Husby Halseth	
Medlem	Anne Lise Malo Dyb	Ny

Lilleaker 7. mars 2023

Halvor Bjerke  
Sign.

Yvonne Husby Halseth  
Sign.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.05.23

**Selskapsnummer:** 6994 **Selskapsnavn:** Lilleaker Vest Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.