



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 879 054  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLOHAGEN ØVRE 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

### 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, 14.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 491 072	3 990 456
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 491 072</b>	<b>3 990 456</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		4 434 967	3 670 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 663 167</b>	<b>3 898 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 095</b>	<b>91 799</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 596	2 686
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 596</b>	<b>2 686</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 596</b>	<b>2 686</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-156 499	94 485
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</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>			
Andre fordringer		70 262	251 700
Sum fordringer		70 262	251 700
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 856	998 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 856	998 601
Sum omløpsmidler		1 271 118	1 250 301
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 271 118</b>	<b>1 250 301</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		449 765	606 265
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>449 765</b>	<b>606 265</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>449 765</b>	<b>606 265</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		595 689	514 452
Annen kortsiktig gjeld		225 663	129 585
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>821 352</b>	<b>644 037</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>821 352</b>	<b>644 037</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 271 118</b>	<b>1 250 301</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446093

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 879 054  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLOHAGEN ØVRE 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

#### 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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 912 879 054  
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 491 072	3 990 456
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 491 072</b>	<b>3 990 456</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		4 434 967	3 670 457
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 663 167</b>	<b>3 898 657</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-172 095</b>	<b>91 799</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 596	2 686
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 596</b>	<b>2 686</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>15 596</b>	<b>2 686</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-156 499	94 485
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</b>



Organisasjonsnr: 912 879 054  
LILLOHAGEN ØVRE 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>			
Andre fordringer		70 262	251 700
Sum fordringer		70 262	251 700
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 856	998 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 200 856	998 601
Sum omløpsmidler		1 271 118	1 250 301
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 271 118</b>	<b>1 250 301</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		449 765	606 265
Sum opptjent egenkapital		449 765	606 265



Sum egenkapital	449 765	606 265
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	595 689	514 452
Annen kortsiktig gjeld	225 663	129 585
Sum kortsiktig gjeld	821 352	644 037
Sum gjeld	821 352	644 037
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 271 118</b>	<b>1 250 301</b>



Organisasjonsnr: 912 879 054  
LILLOHAGEN ØVRE 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





# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 7358

Lillohagen Øvre Sameie



## Velkommen til årsmøte i Lillohagen Øvre 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.

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Røverkafeen, Grefsenveien 26 (rett rundt hjørne v Coop Extra).

### 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. Nytt system for garasjedeling
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lillohagen Øvre 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Stefan Stensrud (Obos)

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  
Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Som protokollvitne ble Ivar Veibust foreslått.



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 at negativt resultat dekkes av egenkapitalen vår

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg  
1. s.7358 - Årsrapport.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Forslag til vedtak  
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000



Sak 7

## Nytt system for garasjedeling

Forslag fremmet av:

Eva Furua

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at sameiet anskaffer systemet garasjedeling.no. Der kan de som har ledig plass legge dette inn i systemet og så kan andre «leie» plassen. Den symbolske leieavgiften går uavkortet til Kreftforeningen. For mer info se Garasjedeling.no.

### Styrets innstilling

Styret syntes det er et godt forslag, men føler at det som brukes i dag (facebook) fungerer utmerket og ønsker ikke å endre dette.

### Forslag til vedtak

Lillohagen Øvre sameie anskaffer garasjedeling.no og tar dette i bruk for å gjøre utlån av ledige garasjeplasser enklere og støtter samtidig et godt formål.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Vi har to ledige plasser

### Innstilling

Vårt forslag er at begge velges inn i styret

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Kjekshus

Hei,

Jeg tar gjerne flere år i styret!

Jeg og min kone Mona har bodd i sameiet siden 1. desember 2017. Sittet i styret siden våren 2018. Er 65 år og jobber nå som daglig leder i Oppsal menighet. Jeg har jobbet i både privat og offentlig sektor. Har lang erfaring innen økonomi (ansvarlig for fire nordiske land), forhandlinger med leverandører og øverste leder for leverandør til norsk industri. Vil gjerne fortsatt bidra med min erfaring i driften av Lillohagen Øvre sameie. Opplever det som veldig meningsfullt.

Mvh Asbjørn Kjekshus

- Bjørn Grønning

Hei,

Jeg vil med dette presentere meg som kandidat.

5 av 20



Jeg bor i Sandakerveien 101E (H0503) sammen med min samboer og sønn på snart to år. Vi flyttet inn sommeren 2022. Jeg er utdannet statsviter med doktorgrad, og jobber som assisterende forskningsdirektør i Forsvaret. Jeg har ingen erfaring med styrearbeid, men dertil mye erfaring med å lede og gjennomføre faglige prosjekter og administrative prosesser.

Mvh,  
Bjørn Grønning



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristian Hyrum Elvestad	Syrenveien 2
Styremedlem	Asbjørn Kjekshus	Sandakerveien 101 D
Styremedlem	Jan Erik Ruud Olsen	Sandakerveien 101 C
Styremedlem	Marit Skarbø	Sandakerveien 101 D

### Generelle opplysninger om Lillohagen Øvre Sameie

Sameiet består av 121 seksjoner.

Lillohagen Øvre Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912879054, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 409

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

Lillohagen Øvre 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

Styret har gjennom året administrert driften av sameiet i form av avtaleinngåelser, serviceavtaler, samt planlagt og korrektivt vedlikehold på tekniske installasjoner. Nød- og ledebelysningen er oppdatert med nye batterier. Sameiet har fortsatt den planlagte fornyelsen av armaturer i fellesarealene til LED. Begrunnelsen er at lysstoffrør til gamle armaturer fases ut av markedet i tråd med nytt regelverk. LED belysningen reduserer energibruken på belysningen med opp mot 80%. På slutten av året oppsto det flere feil på ventilasjonsanleggene som måtte utbedres. Ulike komponenter måtte byttes i byggene E, F og G.

2023 ble et nytt år hvor vi brukte litt mer penger enn vi fikk inn av inntekter (husleie). Dette til tross for vi har økt husleien mer enn vanlig de to siste årene. Den generelle prisveksten og økningen i kommunale avgifter spesielt, påvirker vår eiendomsdrift negativt. Styret har forsøkt å motvirke kostnadsøkningene ved å teste avtalene våre i markedet. I fjor har vi inngått ny renholdsavtale og fornyet avtalen med Telia.

Styret sikter mot at vi hvert år skal ha et positivt resultat av driften slik at vi gradvis bygger opp egenkapital og buffer for å håndtere framtidige vedlikeholdsoppgaver. Det vil i årene framover være nødvendig med årlig justering av husleien for å sikre robust drift.

Styret har etablert dialog med GE Healthcare for sikre at de negative påvirkningene av dere virksomhet på naboeiendommen blir lavest mulig. Dette gjelder både dagens drift med støy fra ventilasjonsanlegg og deres framtidige planer for utvikling av sin virksomhet.

Styret har startet kartlegging av potensialet for å installere solenergi på bygningenes tak. Den foreløpige vurderingen er at det vil ta svært mange år før et slikt tiltak er lønnsomt, gitt dagens støtteordninger og full lånefinansiering. Styret vil imidlertid arbeide videre med saken og informere alle eiere om funnene når vi har mer oversikt over mulighetene.



## 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 som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### 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 449 765,-.

## 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 Øvre Sameie.

### Lån

Lillohagen Øvre Sameie har lån 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 7 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

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 Øvre Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Øvre 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 oppfyller 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, 26. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: QOQG7-4TW0I-3WE0G-DMFHT-0XLWJ-LZTIC



# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-26 10:12:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QOQG7-4TW01-3WEOG-DMFHT-QXLWJ-LZTIC

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>

12 av 20

s.7358 - Årsrapport.pdf



**LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE**  
**ORG.NR. 912 879 054, KUNDENR. 7358**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 363 872	3 976 834	4 474 000	4 718 000
Ladeinntekter EL-bil	3	127 200	3 200	0	0
Andre inntekter		0	10 422	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 491 072</b>	<b>3 990 456</b>	<b>4 474 000</b>	<b>4 718 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-9 184	-8 959	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-196 800	-189 205	-195 000	-208 000
Konsulenthonorar	7	-6 706	-660	-30 000	-22 000
Kontingenter		0	0	-40 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 140 133	-737 241	-650 000	-815 000
Forsikringer		-271 154	-232 665	-280 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 219 821	-1 021 080	-1 170 000	-1 412 000
Energi/fyring	10	-302 415	-316 443	-350 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-715 514	-618 905	-650 000	-700 000
Andre driftskostnader	11	-573 241	-545 299	-646 000	-565 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 663 167</b>	<b>-3 898 657</b>	<b>-4 248 200</b>	<b>-4 559 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-172 095</b>	<b>91 799</b>	<b>225 800</b>	<b>158 300</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	15 596	2 686	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>15 596</b>	<b>2 686</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-156 499</b>	<b>94 485</b>	<b>225 800</b>	<b>158 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	94 485		
Fra opptjent egenkapital		-156 499	0		



LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE  
ORG.NR. 912 879 054, KUNDENR. 7358  
BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		13 032	16 604
Forskuddsbetalte kostnader		57 230	139 547
Energiavregning		0	95 549
Driftskonto OBOS-banken		779 730	988 462
Sparekonto OBOS-banken		421 126	10 139
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 271 118</b>	<b>1 250 301</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 271 118</b>	<b>1 250 301</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		449 765	606 265
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>449 765</b>	<b>606 265</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 015	65 743
Leverandørgjeld		595 689	514 452
Påløpte kostnader		0	63 765
Energiavregning	13	134 501	0
Annen kortsiktig gjeld	14	147	77
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>821 352</b>	<b>644 037</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 271 118</b>	<b>1 250 301</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 22.04.2024			
Styret i Lillohagen Øvre Sameie			
Kristian Hyrum Elvestad /s/	Asbjørn Kjekshus /s/	Jan Erik Ruud Olsen /s/	
Marit Skarbø /s/			

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskost. likt	2 122 824
Felleskost. brøk	2 084 448
Garasje	156 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 363 872</b>

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

Ellading	127 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>127 200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</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 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 100, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 184.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 706
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 706</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-24 559
Drift/vedlikehold VVS	-14 845
Drift/vedlikehold elektro	-6 483
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-220 660
Drift/vedlikehold heisanlegg	-186 861
Drift/vedlikehold brannsikring	-279 665
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-368 475
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 584
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 140 133</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-786 190
Renovasjonsavgift	-433 631
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 219 821</b>

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

Elektrisk energi	-206 064
Andre fyringskostnader	-96 351
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-302 415</b>

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

Lokalleie	-3 100
Container	-3 750
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 063
Vaktmestertjenester	-179 946
Renhold ved firmaer	-214 060



Snørydding	-98 591
Andre fremmede tjenester	-42 137
Kontor- og datarekvisita	-629
Trykksaker	-782
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 100
Andre kontorkostnader	-2 447
Porto	-260
Bank- og kortgebyr	-4 376
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-573 241</b>

## NOTE: 12

### FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 824
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 987
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	743
Andre renteinntekter	42
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>15 596</b>

## NOTE: 13

### ENERGIAVREGNING

#### INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 669 470
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-1 669 470</b>

#### KOSTNADER

Techem	187 572
Strøm	1 347 397
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 534 969</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-134 501</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 ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

## NOTE: 14

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr	-147
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-147</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8180911. 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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 7358 Selskapsnavn: Lillohagen Øvre Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



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.