



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 665 539
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o Bori BBL Bjørnsons gate 35 2003 LILLESTRØM

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:	Sølve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	13.05.2024

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, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 027 323	2 793 547
Annen driftsinntekt	2	6 303	1 264 415
Sum inntekter		3 033 626	4 057 962
Kostnader			
Lønnskostnad	3	102 690	91 280
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	3 573 873	2 623 826
Sum kostnader		3 676 563	2 715 106
Driftsresultat		-642 937	1 342 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 117	2 852
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		53 117	2 852
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-589 820	1 345 708
Totalresultat		-589 820	1 345 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-589 820	1 345 708
Sum overføringer og disponeringer		-589 820	1 345 708



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		124 938	72 030
Andre fordringer		194 928	164 492
Sum fordringer		319 866	236 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 763	1 873 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 763	1 873 932
Sum omløpsmidler		1 591 629	2 110 454
SUM EIENDELER		1 591 629	2 110 454

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 185 038	1 774 858
Sum opptjent egenkapital		1 185 038	1 774 858
Sum egenkapital		1 185 038	1 774 858
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		385 068	182 725
Annen kortsiktig gjeld		21 523	152 871
Sum kortsiktig gjeld		406 591	335 596
Sum gjeld		406 591	335 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 591 629	2 110 454



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 555086

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 665 539
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Sølve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 921 665 539
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 027 323	2 793 547
Annen driftsinntekt	2	6 303	1 264 415
Sum inntekter		3 033 626	4 057 962
Kostnader			
Lønnskostnad	3	102 690	91 280
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 573 873	2 623 826
Sum kostnader		3 676 563	2 715 106
Driftsresultat		-642 937	1 342 856
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 117	2 852
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		53 117	2 852
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		-589 820	1 345 708
Totalresultat		-589 820	1 345 708
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	-589 820	1 345 708
Sum overføringer og disponeringer		-589 820	1 345 708



Organisasjonsnr: 921 665 539
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		124 938	72 030
Andre fordringer		194 928	164 492
Sum fordringer		319 866	236 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 763	1 873 932
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 271 763	1 873 932
Sum omløpsmidler		1 591 629	2 110 454
SUM EIENDELER		1 591 629	2 110 454
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 185 038	1 774 858
Sum opptjent egenkapital		1 185 038	1 774 858



Sum egenkapital	1 185 038	1 774 858
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	385 068	182 725
Annen kortsiktig gjeld	21 523	152 871
Sum kortsiktig gjeld	406 591	335 596
Sum gjeld	406 591	335 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 591 629	2 110 454



Organisasjonsnr: 921 665 539
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		11280.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		80000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		91280.00

Note



Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinært årsmøte 13.05.2024 for 5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

Møtested: Gunnar Randers vei
Tid: kl. 18:30

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap 2023
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Personvalg
- Sak 6: Låneopptak for vedlikehold - Rehabilitering av svalganger
- Sak 7: Låneopptak for vedlikehold - Maling



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder velges til møteleder. En seksjonseier signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: kr 3 033 626 (mot budsjett 3 077 000)

Utgifter: kr 3 676 563 (mot budsjett 3 007 280)

Resultat: -589 820 (mot budsjett 69 720)

Negativt resultat hentes fra egenkapital. Dette er allerede betalt i 2023. Sameiet fikk i 2023 utbetalt 1,14 MNOK fra meglers konto som skulle benyttes til dette formålet.

Vedlikehold utført i 2023:

I 2023 har vi hatt følgende aktiviteter og utgifter som det ikke har blitt budsjettert for, men som sameiet har dekket via tilbakeholdte midler:

- Utbedring av nød og ledelys
- Utbedring av lekkasje i krypkjeller
- Punktutbedring av nordre hjørne i E7 - Grunnmurspapp og beslag, samt midlertidig utbedring av lekkasje i trappeoppgang.
- Utbedring av sprinkleranlegg

I utgangspunktet hva de tilbakeholdte midlene var tenkt til å dekke.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

Regnskapet godkjennes. Ekstra utgifter til vedlikehold hentes fra egenkapital.

Sak 4: Styrehonorar

Styret fordeler honorar internt.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 105 000



Sak 5: Personvalg

Følgende er på valg i 2024:
Styreleder John Ola Haugom
Styremedlem Joakim Haug
Styremedlem Maria Lima (Har sittet 1 år om gangen)

Styret sendte høsten 2023 ut melding med forspørsel om bistand til styret. Faizan Mahmud meldte seg og ble valgt inn under ekstraordinært årsmøte mars 2024.

Dersom ikke andre kandidater melder interesse er forslaget at nåværende styre sitter et år av gangen.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:
Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:
Kandidater til **Varamedlem (2 år)**:

Sak 6: Låneopptak for vedlikehold - Rehabilitering av svalganger

Som varslet på det ekstraordinære årsmøtet vil det bli behov for finansiering til rehabilitering av vannlekkasjer og råteskader i svalganger og trappeoppganger.

Som informert er arbeidene estimert til å koste 7,3 MNOK. Omfanget er som beskrevet av rådgiver svært usikkert da det er et potensiale for skjulte skader og kostnader. Styret har vedtatt en ramme på 15 MNOK basert på usikkerheten i prosjektet. Rammen skal finansieres enten ved felles låneopptak eller ved engangsinnbetaling. Metode for finansiering skal i denne saken stemmes over. Lånet fordeles etter sameiebrøk.

Sameiet har to alternativer:

1) Felles låneopptak hvor sameiet står for lånet og krever inn månedlige beløp for å dekke lånet. Lånet vil gjelde for en begrenset periode (mellomfinansiering) inntil man får oversikt over totalkostnadene i prosjektet. Fordel: Ikke alle seksjonseiere har råd til en refinansiering av boliglånet. Ulempe 2-3% høyere renter enn et vanlig sikret lån, men lånet tenkes kun å gjelde for en begrenset periode.

2) Sameiet krever beboerne for sin andel av estimert prosjektkostnad. Det blir da seksjonseier selv som må finne ut hvordan lånet skal finansieres (refinansiering mest vanlig). Ulempe: Ikke alle har råd til dette alternativet. Fordel: Bedre renter og det er opp til hver enkelt seksjonseier hvordan beløpet skal dekkes. Ulempe: Kan hende vi må sende flere krav om prosjektet blir dyrere enn beregnet.



Felles låneopptak ★ Styrets innstilling
Alternativ 1

Individuelt låneopptak
Alternativ 2

Sak 7: Låneopptak for vedlikehold - Maling

Fasadene har behov for maling. Dette gjøres normalt med et intervall på fem år. Våre fasader har ett strøk og det er på høy tid at disse males.

I lys av alt det andre nødvendige vedlikeholdet som sameiet nå står ovenfor foreslår styret at maling første år dekkes via felles låneopptak.

Vi har to muligheter for finansiering:

- 1) Utvidelse av lån i sak 6 - pkt 1 for å dekke maling i tillegg
- 2) Utvidelse av krav i sak 6 - pkt 2 for å dekke maling i tillegg

Arbeidene med maling av fasader er estimert å koste 800 000 iflg. "Vedlikeholdsplan"

Utvidelse av ramme for rehabiliteringsprosjekt ★ Styrets innstilling
Lånet utvides for å gjøre maling i tillegg i samme prosjekt.

Beboerne kreves for et enkeltbeløp

Beboerne kreves for sin andel av prosjektkostnad for maling av fasader og velger selv hvordan dette skal finansieres.



1. Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

2. Årsberetning for 2023

Styret har for perioden 2023-2024 benyttet tid på følgende oppgaver. Listen er på ingen måte komplett, men er et utdrag av de viktigste sakene som har stått på agendaen.

3. Årsresultat/Regnskap

Regnskap for 2023 viser et negativt resultat på -589 000. I lys av alle utbedringer og kartlegginger som har blitt utført i 2023 er dette helt å forvente. 2022/2023 fikk sameiet tilbakeført 1.140.000 pluss 50.000 i renter. Disse midlene har blitt benyttet til å kartlegge nødvendige utbedringer av svalganger, utbedre lekkasjer, ledelys og sprinkleranlegg.

Ekstra utgifter til vedlikehold:

I 2023 har vi hatt følgende aktiviteter og utgifter som det ikke har blitt budsjettert for, men som sameiet har dekket via tilbakeholdte midler:

- Utbedring av nød og ledelys
- Utbedring av lekkasje i krypkjeller
- Punktutbedring av nordre hjørne i E7 - Grunnmurspapp og beslag, samt midlertidig utbedring av lekkasje i trappeoppgang.
- Utbedring av sprinkleranlegg

I utgangspunktet hva de tilbakeholdte midlene var tenkt til å dekke.



		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 027 323	2 793 547	2 887 000	3 332 000
Armen driftsinntekt	2	6 303	1 264 415	190 000	0
Sum driftsinntekter		3 033 626	4 057 962	3 077 000	3 332 000
Kostnader					
Læringskostnad	3	102 690	91 280	106 280	118 000
Konsulent tjenester	4	368 145	132 838	96 000	106 000
Korrigeringer		579	0	0	0
Rep og vedlikehold	5	922 430	224 159	421 000	599 000
Forsikringer		161 787	150 469	165 000	182 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		714 295	657 143	800 000	786 000
Energi og fyring	6	914 717	966 981	910 000	1 001 000
Kabel-TV og telefoni	7	158 232	285 912	195 000	143 000
Driftskostnader	8	223 850	165 495	252 000	297 500
Kostnader til fellessameier		75 859	21 028	36 000	46 000
Andre driftskostnader	9	34 480	20 002	26 000	66 000
Sum driftskostnader		3 676 563	2 715 106	3 007 280	3 344 500
Driftsresultat før finansposter		-642 937	1 342 856	69 720	-12 500
Finansielle poster					
Finansinntekt		53 117	2 852	0	0
Sum finansposter		53 117	2 852	0	0
Årsresultat		-589 820	1 345 708	69 720	-12 500
Overført til armen egenkapital	10	-589 820	1 345 708	0	0
Sum disponering		-589 820	1 345 708	0	0

4. Elbilladere

Ny løsning er tilgjengelige og beboere som har meldt inn behov har fått tilgang til denne.

5. Garasjeanlegg

Utfordringene med parkeringsanlegget har fortsatt. Grunnet oppkjøp fra Wohn Tyskland av Montek/Metrisk har ikke sameiet blitt fulgt opp den grad vi skulle ønsket. Håpet er at oppkjøpet skal gi oss mer forutsigbarhet fremover.

Vedlikehold er viktig for å sikre pålitelig drift av anlegget. Vinter/vår 2023 ble derfor samtlige kjeder i gulvet byttet. Anlegget går nå ut av garantitid, men etter anbefaling fra leverandør kommer styret til å tegne ny vedlikeholdsavtale med årlig garanti.

6. Feil og mangler (Til orientering)

Sammen med OPAK har det blitt utført en kartlegging av resterende feil og mangler i vårt sameie. Kartleggingen ble utført våren 2022.

Av de største postene kan nevnes:

- 1) Nød- og ledelys
- 2) Svalganger – Lekkasje



- 3) Sprinkleranlegg
- 4) Lekkasje i krypkjeller)

7. Krypkjeller

Lekkasjen i krypkjelleren har blitt utbedret. Det ble samtidig boret hull i vegger for å muliggjøre ventilasjon i fremtiden. Tanken er at rommet (som er ganske stort) kan benyttes til lagring i fremtiden. På sikt kan det settes inn en dør og adkomst vil være mulig. I tillegg ble det satt inn et sluk i garasjekjeller som skal gjøre rengjøring enklere. Grunnet risiko for vannansamling i bakkant av veggen og mulig kapillær inntrengning av vann ble det etter anbefaling fra entreprenør valgt å legge inn et drenerør og fylle rommet i bakkant av veggen med ekspanderende mørtel. Dette førte til at prosjektet ble dyrere enn først antatt. Dersom vi gikk med den opprinnelige planen var risikoen at reparasjonen ikke ville holde som planlagt og at krypkjelleren igjen ville ta inn vann.

8. Sprinkleranlegg

Sprinkleranlegget ble i samarbeid med Bærumverk rør utbedret vinteren 2023. De mest kritiske feilene ble utbedret, og noen feil som gav lite poengtrekk i kontrollen, men samtidig var kostbare å utbedre ble ikke gjort noe med. Et punkt står igjen å utbedre; reduksjon av beslag for kabelgjennomføringer i svalganger. Planen er at dette kan tas i forbindelse med rehabiliteringen av svalgangene.

Styret har i tillegg avtale med Bærumverk rør for vedlikehold av sprinkleranlegget og har hatt det de siste fem år.

9. Svalganger

Høsten 2023 startet arbeidene med rehabilitering av svalgangene. Omfanget av skadene som følge av vannlekkasjer over tid var mye større enn forventet. OPAK ble kontaktet for en ny vurdering og deres rapport ble oppdatert for å møte ny situasjon. OPAK anbefalte styret å lukke konstruksjonen igjen for å vurdere videre skritt mot utbygger. Tømreren som var engasjert for å gjøre arbeidene var ikke store nok for å ta på seg det videre rehabiliteringsprosjektet.

Nytt prosjekt er under planlegging og håpet er at dette lyses ut på anbud til entreprenører før sommer 2024. Det vil deretter bli nødvendig med en større rehabilitering av svalgangene. Foreløpig er det usikkert hvor lenge dette vil vare. Prosjektet er kostnadsestimert til 7,3 MNOK, men omfanget er usikkert og det forventes at det vil bli dyrere når arbeidene starter og konstruksjonen åpnes på flere steder.

10. Nød- og ledelys + brannvarsling

Sameiet har avtale med Elektrokontakten for årlig service og kontroll av nødlys og brannvarslinganlegg. Eventuelle mangler rettes fortløpende opp. Stort sett gjelder dette bytte av batterier i armaturer hvor det er behov for det.

11. Felles låneopptak for rehabilitering av svalganger

For di utbedringene av svalgangene er estimert til å koste 7,3 MNOK har ikke sameiet tilstrekkelig egenkapital til å finansiere disse arbeidene. Dette må da dekkes over felleskostnader.



Sameiet har to alternativer for finansiering

1. Felles låneopptak hvor sameiet står for lånet og krever inn månedlige beløp for å dekke lånet.
Fordel: Usikkert om alle seksjonseiere har økonomi til en refinansiering av boliglånet og dette kan være eneste mulighet for å finansiere nødvendig vedlikehold. **Ulempe:** 2-3% høyere renter enn et vanlig sikret lån.
2. Sameiet krever beboerne for sin andel av estimert prosjektkostnad. Det blir da seksjonseier selv som må finne ut hvordan lånet skal finansieres (refinansiering mest vanlig). **Ulempe:** Usikkert om alle har råd til dette alternativet. **Fordel:** Bedre renter. **(Absolutt å anbefale – Sett over tid blir lånet mye rimeligere)**

Disse to alternativene stemmes over på det ordinære årsmøtet.

Tabell 1 Oversikt andel lån

Seksjon (M2)	Andel lån (NOK)
40	123207
50	154008
60	184810
80	246414
110	338819

Det er imidlertid opp til seksjonseierne å avgjøre hvordan de ønsker å finansiere kostnadene til rehabilitering. Årsmøtet kan ved en senere anledning beslutte at lånet skal innfris ved at alle sameierne betaler inn sin andel av lånet.

Avgjørelsen tas etter simpelt flertall.

«Sameiet vil etter vår oppfatning ikke ha anledning til å påtvinge den enkelte seksjonseier noen plikt til å refinansiere med en bestemt bank, og det kan heller ikke påtvinges noen sameier å stille sikkerhet i egen seksjon for andre sameieres forpliktelser. Dette innebærer at dersom det er snakk om å ta opp et lån der seksjonseierne skal være solidarisk ansvarlige, krever det tilslutning fra samtlige sameiere.»
Kilde

Lånet fordeles etter sameiebrøken. Bakgrunnen for dette er at kostnadene skal stå i sammenheng med verdien til hver enkelt seksjon. Verdien knyttes opp mot andel m² av total bygningsmasse. Det har kommet inn spørsmål om brøken i dette tilfellet kan fravikes. Spørsmålet er videreformidlet vår forvalter BORI som har konkludert med at brøken i dette tilfellet ikke kan fravikes.

Mer om sameiebrøken kan leses her:

<https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/sameier-og-borettslag/eierseksjoner/fellesutgifter/>



12. Fellesutgifter – Individuelle fjernvarmemålere

Styret har lenge arbeidet med å få på plass en løsning for dette og det er noe vi fortsatt jobber med. Grunnet plassmangel har det vist seg å ikke være mulig å installere individuelle målere, men dette er noe styret håper å kunne løse på sikt. Kostnadene til energi er svært høye, og individuelle fjernvarmemålere vil være et ledd i å redusere disse.

13. Fellesutgifter – Ordinære

Fellesutgiftene i sameiet registreres som høye. På grunn av rehabiliteringsprosjektet for svalgangene er det forventet at disse vil øke noe. Ellers har vi god kontroll på økonomien. Sameiets store utgifter er varmtvann og kommunale utgifter. Disse er det lite vi kan gjøre med. Styret vil i tiden fremover se på mulighet for å kutte utgifter andre steder.

14. Vaktmestertjenester

Vi ønsker å bytte vaktmester – hovedsakelig for å få en bedre tjeneste. Styret har vært i dialog med Joakim Lie Vaktmestertjenester for å innhente et tilbud. Bakgrunnen for denne dialogen er at Lie har erfaring med garasjesystemet i sameiet, og at han per i dag besørger vask og oppsamling av vann. Styret ser fordeler i at samme firma kan utføre flere oppgaver for sameiet.

15. Snømåking

Sameiet har avtale med Svendsen Vaktmestertjenester for måking av fellesarealer. Innkjørselen tar felleseiendommen seg av. Snømåking gjøres så raskt etter snøfall som mulig. Av og til vil dette drøye pga. vaktmesterfirmaets forpliktelser andre steder.

Hver seksjonseier skal sørge for å måke foran sin egen dør. Vi kan ikke forvente at eksterne tjenesteleverandører tar hånd om dette så raskt som vi ønsker ved hyppig og tett snøfall.

16. Vedlikeholdsavtale tak

I samarbeid med Protan har vi inngått avtale om årlig kontroll av tak for hull og småskader. Takene på bygget er såkalte fordrøyningsstak og samler overvann. Årlig kontroll er viktig for å avdekke eventuelle problemer og ta tak i dem til riktig tid.

17. HMS-plan

Utarbeiding av en HMS-plan har blitt nedprioritert til fordel for mer tidskritiske oppgaver. Dette er noe vi ønsker å arbeide videre med i tiden som kommer. Styret vurderer å gå til anskaffelse av BORI HMS-plan.

Vedlikeholdsplan

Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan.



18. Maling

Det er i tidligere budsjett satt av midler til maling. Kostnadene fremover er som følge av situasjonen med svalgangene forventet å øke. Første gangs maling foreslås derfor inkludert i rehabiliteringsprosjektet for svalganger og finansiert gjennom samme lån. Når svalgangene er ferdig rehabilitert vil fasaden males.

Signert – 17.04.2024	Kontrollert – 17.04.2024
<u>John Ola Haugom</u>	<u>Maria E. Lima</u>

På vegne av

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Lillestrømtoppen 2 Boligsameie org.nr. 921665539



Resultatregnskap 2023

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 027 323	2 793 547	2 887 000	3 332 000
Annen driftsinntekt	2	6 303	1 264 415	190 000	0
Sum driftsinntekter		3 033 626	4 057 962	3 077 000	3 332 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	102 690	91 280	106 280	118 000
Konsulenttjenester	4	368 145	132 638	96 000	106 000
Kontingenter		579	0	0	0
Rep og vedlikehold	5	922 430	224 159	421 000	599 000
Forsikringer		161 787	150 469	165 000	182 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		714 295	657 143	800 000	786 000
Energi og fyring	6	914 717	966 981	910 000	1 001 000
Kabel-TV og telefoni	7	158 232	285 912	195 000	143 000
Driftskostnader	8	223 550	165 495	252 000	297 500
Kostnader til fellessameier		75 659	21 028	36 000	46 000
Andre driftskostnader	9	34 480	20 002	26 000	66 000
Sum driftskostnader		3 676 563	2 715 106	3 007 280	3 344 500
Driftsresultat før finansposter		-642 937	1 342 856	69 720	-12 500
Finansielle poster					
Finansinntekt		53 117	2 852	0	0
Sum finansposter		53 117	2 852	0	0
Årsresultat		-589 820	1 345 708	69 720	-12 500
Overført til annen egenkapital	10	-589 820	1 345 708	0	0
Sum disponering		-589 820	1 345 708	0	0

Resultatrapport 2023 for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	194 928	164 492
Kundefordringer	124 938	72 030
Sum fordringer	319 866	236 522
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 271 763	1 873 932
Sum omløpsmidler	1 591 629	2 110 454
SUM EIENDELER	1 591 629	2 110 454

Balanserapport 2023 for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 185 038	1 774 858
Sum egenkapital		1 185 038	1 774 858
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		385 068	182 725
Annen kortsiktig gjeld		21 523	152 871
Sum kortsiktig gjeld		406 591	335 596
Sum gjeld		406 591	335 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 591 629	2 110 454

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

John Ola Haugom
Styrets leder

Joakim Haarberg Haug
Styremedlem

Per Sørensen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	2 669 574	2 329 025	2 520 000	2 772 000
3606 Kabel TV/bredbånd	154 964	285 912	195 000	140 000
3607 Garasje	0	163 240	172 000	240 000
3608 Parkeringsplasser	174 105	15 370	0	150 000
3632 Strøm	28 680	0	0	30 000
Sum felleskostnader	3 027 323	2 793 547	2 887 000	3 332 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	0	190 000	0
Andre inntekter	1 524	1 219 160	0	0
El bil/ladeanlegg	4 779	45 255	0	0
Sum andre driftsinntekter	6 303	1 264 415	190 000	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	90 000	80 000	95 000	105 000
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280	11 280	13 000
Sum lønnskostnader	102 690	91 280	106 280	118 000

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 188	5 188	0	0
Forretningsførerhonorar	87 170	87 012	90 000	99 000
Andre forvaltningstjenester	0	1 680	0	0
Juridisk bistand	66 877	30 471	0	0
Teknisk bistand	194 060	8 288	0	0
Annen fremmed tjeneste	14 850	0	6 000	7 000
Sum konsulenttenester	368 145	132 638	96 000	106 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	0	200 000	235 000
Vedlikehold VVS	122 840	23 307	10 000	40 000
Vedlikehold elektro	47 500	0	10 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	2 963	4 733	10 000	11 000
Vedlikehold heis	78 378	23 126	35 000	39 000
Vedlikehold lokaler	6 319	0	0	0
Vedlikehold garasjer	550 390	138 749	135 000	229 000
Vedlikehold ventilasjon	0	2 706	10 000	15 000
Vedlikehold brannsikring	11 484	24 950	11 000	15 000
Dugnadskostnader	0	1 279	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	5 310	0	0
Større	102 558	0	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	922 430	224 159	421 000	599 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	130 792	187 454	210 000	231 000
Fjernvarme	783 925	779 527	700 000	770 000
Sum energi og fyring	914 717	966 981	910 000	1 001 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	158 232	285 912	195 000	140 000
Telefon	0	0	0	3 000
Sum kabel-TV og telefoni	158 232	285 912	195 000	143 000



Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	58 675	41 250	50 000	73 500
Renholdstjenester	87 375	61 495	82 000	91 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	52 500	62 750	95 000	105 000
Gressklipping	25 000	0	25 000	28 000
Sum driftskostnader	223 550	165 495	252 000	297 500

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	0	26 000
Driftskostnader ladeanlegg	9 979	0	0	10 000
Lyspærer, sikringer etc	0	8 835	10 000	11 000
Verktøy og redskaper	5 214	5 469	0	0
Datautstyr og programvare	500	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 105	0	0	0
Kontorrekvisita	2 867	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	6 000
Generalforsamling/årsmøte	3 484	2 663	8 000	9 000
Velferdskostnader	6 586	0	0	0
Annen kontorkostnad	755	0	0	0
Øredifferanser	-10	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	3 035	3 000	4 000
Sum andre driftskostnader	34 480	20 002	26 000	66 000

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 774 858	429 150
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-589 820	1 345 708
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 185 038	1 774 858
Annen egenkapital 31.12	1 185 038	1 774 858
Sum egenkapital 31.12	1 185 038	1 774 858



Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 774 858	429 150
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-589 820	1 345 708
B. Årets endring i arbeidskapital	-589 820	1 345 708
C. Arbeidskapital 31.12	1 185 038	1 774 858
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 591 629	2 110 454
- Kortsiktig gjeld	406 591	335 596
= Arbeidskapital 31.12	1 185 038	1 774 858



5024 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Sørensen, Per	2024-04-11	Haugom, John Ola	2024-02-25

Identifikasjon


 bankID Sørensen, Per

Identifikasjon

 bankID Haugom, John Ola

Navn	Dato
Haug, Joakim Haarberg	2024-02-23

Identifikasjon

 bankID Haug, Joakim Haarberg



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie som viser et underskudd på NOK 589 820. Årsregnskapet 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 årsregnskapet 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 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 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.

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 16. april 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/16/2024 23:20:03

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.