



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 187 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LOKFØREREN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hans Hagene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 004 443	1 886 322
Sum inntekter		2 004 444	1 886 322
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	102 690	77 070
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 880 566	1 552 824
Sum kostnader		1 983 255	1 629 894
Driftsresultat		21 188	256 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		287	8 690
Sum finansinntekter		287	8 690
Netto finans		287	8 690
Ordinært resultat før skattekostnad		21 474	265 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 474	265 118
Årsresultat		21 475	265 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	21 475	265 117
Sum overføringer og disponeringer		21 475	265 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		26 731	20 234
Andre fordringer		26 316	107 478
Sum fordringer		53 047	127 712
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 484	562 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 484	562 163
Sum omløpsmidler		660 530	689 875
SUM EIENDELER		660 530	689 875
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	599 819	578 344
Sum opptjent egenkapital		599 819	578 344
Sum egenkapital		599 819	578 344
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 022	85 250
Annen kortsiktig gjeld		3 689	26 281
Sum kortsiktig gjeld		60 711	111 531
Sum gjeld		60 711	111 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 530	689 875



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 370172

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 187 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LOKFØREREN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hans Hagene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 923 187 324
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	2 004 443	1 886 322
Sum inntekter		2 004 444	1 886 322
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	102 690	77 070
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	1 880 566	1 552 824
Sum kostnader		1 983 255	1 629 894
Driftsresultat		21 188	256 428
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		287	8 690
Sum finansinntekter		287	8 690
Netto finans		287	8 690
Ordinært resultat før skattekostnad		21 474	265 118
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 474	265 118
Årsresultat		21 475	265 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	21 475	265 117
Sum overføringer og disponeringer		21 475	265 117



Organisasjonsnr: 923 187 324
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		26 731	20 234
Andre fordringer		26 316	107 478
Sum fordringer		53 047	127 712
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		607 484	562 163
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		607 484	562 163
Sum omløpsmidler		660 530	689 875
SUM EIENDELER		660 530	689 875
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	599 819	578 344
Sum opptjent egenkapital		599 819	578 344
Sum egenkapital		599 819	578 344
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 022	85 250
Annen kortsiktig gjeld		3 689	26 281
Sum kortsiktig gjeld		60 711	111 531
Sum gjeld		60 711	111 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 530	689 875



Organisasjonsnr: 923 187 324
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Til årsmøtet i Lokføreren Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lokføreren Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 21 475. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter 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.

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.

An Association of
Independent Accounting Firms



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 8. mai 2022
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.



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

08.05.2022 23.24.27

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.



Lokføreren Boligsameie - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Kjersti Bismo, Gladbakkgutua 16
Styremedlem, Hans Hagene, Gladbakkgutua 14 C
Styremedlem, Jan Egil Dyrli, Gladbakkgutua 14 C
Styremedlem, Ki-Helen Norheim, Gladbakkgutua 14 C
Styremedlem, Christina Rønningstad Sørli, Gladbakkgutua 16
Varamedlem, Bjørn Sørum, Gladbakkgutua 16

Selskapsinformasjon

Lokføreren Boligsameie har organisasjonsnummer 923187324

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer:

923187324.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Lokføreren Boligsameie , 923187324.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Sameiet, eiendommen og bygningene

Lokføreren Boligsameie ble stiftet 21.5.2019.

Sameiet består av 70 boligseksjoner, fordelt på to bygninger med adressene Gladbakkgutua 14 og Gladbakkgutua 16.

Det er ingen næringsseksjoner i sameiet.

Eiendommen har gnr 126, bnr 20 i Eidsvoll kommune og er tinglyst.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.



Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og verneunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling møtedato har styret avholdt 7 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold/kontroll

Av andre større saker nevnes

- Utført ekstraordinært vedlikehold
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
- Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
- Rettssaker/oppsigelsessaker
- Kurs – møter

Hva har skjedd i forhold til eiere og beboere siste år? Er det gjennomført velferdstiltak eller andre arrangementer?

- Det tas sikte på to halvårlige beboermøter årlig
- Det er etablert regelmessig informasjon med sameierne gjennom informasjonsbrev. Hjemmeside kommer på plass i første halvår 2022.
- Det er forholdsvis mange henvendelser fra sameierne til de ulike styremedlemmene. Styret merker at det fortsatt er litt usikkerhet rundt det å bo i sameie (der noe er felles og andre ting er den enkeltes ansvar)
- Underutvalg
- Dugnad – velferdstiltak – juletreffest – grillfest – pensjonisttilstelninger

Er det annet som eiere, beboere og andre interesserte bør vite om?

- Bomiljø – trafikkforhold
- Vesentlige endringer i regulering
- Omsetning av boliger
- Annet som kan være av interesse

Styret er ikke i noen rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.



Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 21.188 og et positivt årsresultat på kr 21.475.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- **Strøm:** Strømkostnadene har steget mye og har store svingninger noe som gjør det vanskelig å budsjettere. Strømprisen i desember 2021 var på 1,89 kr/kWh til sammenligning i desember 2020 da strømprisen var på 29,02 øre/kWh.
- **Fjernvarme:** Energiledd hos Nordpool var på 141,70 øre/kWh i desember 2021 til sammenligning i desember 2020 da den var på 21,42 øre/kWh. Sameiet har mottatt midlertidig stønad på 73,65 øre/kWh, men til tross for en midlertidig stønad så har prisen for fjernvarmen mer enn doblet seg igjennom året.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 599.819.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt og som har innvirkning på lagets drift, vil styret særlig nevne:

En dramatisk høy og antatt varig økning av strøm/oppvarmingsutgiftene som har gjort det nødvendig med økning av fellesutgiftene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettviseende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.07.2022.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er således budsjettert med forefallende vedlikehold.



Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i IF Skadeforsikring, polise nr SP31440346. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaklinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor (tidligere Canal Digital)

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Alle parkeringsplasser er eid av/tinglyst på sameierne, dvs. tilhører de enkelte (separate) leilighetene.

Det ble ved etablering av sameiet bestemt at ladebokser var tilvalg, slik at de ulike ladeboksene i garasjen derfor eies av den aktuelle sameier.

Sameiet disponerer også 6 gjesteparkeringsplasser på eget område.

Driften av sameiet

Sameiet har avtale med selskapet Areal Care om vaktmestertjenester. Her inngår også renhold i fellesarealene.

Nøkler kan bestilles ved skriftlig henvendelse til styret, og må betales av den enkelte. Det er av sikkerhetsårsaker ikke anledning til å ha flere nøkler enn de som ble utdelt ved kjøp av leiligheten.

Sameiet har så langt ingen avtale om vektertjeneste.

Sameiets styre har ikke eget kontor, men telefon og epostadresse til styremedlemmene er tilgjengelig for sameierne.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Mer informasjon finnes på www.bori.no.



Generelt.

Driften av sameiet er fortsatt preget av at sameiet forholdsvis nytt samt at det foregår konstant nybygging av større blokker rett utenfor. Styret har 12 drifts-, service- og vedlikeholdsavtaler, flere av disse ble inngått før ferdigstillelse og må gjennomgås/tilpasses det neste året. Det vil også skje gjennomgang og vurdering av de øvrige avtalene. Styret er opptatt av at de ulike avtalene i best mulig grad dekker våre behov og at de kan kostnadmessig forsvares.

Vi har også en utfordring i rengjøring av fellesområdene i kjeller pga. gulvbelegget.

Når det gjelder uteområder er disse ikke satt i stand, da det foregår utbygging som berører disse i så stor grad at vi har satt mye av tilretteleggingen ute på vent. Dette er beklagelig. Styret vil imidlertid ta tak i midlertidig tilrettelegging av deler av uteområdene samt lyssetting av gangvei og områdene foran blokkene (på hagesiden).

Årsmeldingen er godkjent av styret.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 987 648	1 796 322	1 932 640	2 206 025
Andre inntekter	2	16 795	90 000	0	0
Sum inntekter		2 004 444	1 886 322	1 932 640	2 206 025
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	12 690	7 070	9 870	12 690
Styrehonorar	4	90 000	70 000	70 000	90 000
Revisjonshonorar	4	5 375	5 313	6 500	6 000
Forretningsførerhonorar		130 528	127 468	130 527	134 314
Konsulenttjenester	5	31 619	24 310	33 000	30 000
Drift og vedlikehold	6	456 666	401 367	606 000	562 000
Forsikringer		113 047	154 304	163 000	120 000
Kommunale avgifter		11 196	26 559	8 000	15 000
Energi/fyring	7	765 913	502 096	450 000	750 000
Kabel-TV og bredbånd	8	337 004	258 997	301 560	343 560
Andre driftskostnader	9	29 218	52 410	56 100	40 600
Sum kostnader		1 983 255	1 629 894	1 834 557	2 104 164
Driftsresultat		21 188	256 428	98 083	101 861
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		287	8 690	2 000	1 000
Sum finansposter		287	8 690	2 000	1 000
Årets resultat		21 475	265 117	100 083	102 861
Overført til/fra egenkapital	10	21 475	265 117	0	0
Sum disponering		21 475	265 117	0	0

5055 Lokføreren Boligsameie



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 731	20 234
Kortsiktige fordringer		11 456	395
Forskuddsbetalte kostnader		14 860	107 083
Bank		607 484	562 163
Sum omløpsmidler		660 530	689 875
SUM EIENDELER		660 530	689 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	599 819	578 344
Sum egenkapital		599 819	578 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		3 689	26 281
Leverandørgjeld		57 022	85 250
Sum kortsiktig gjeld		60 711	111 531
Sum gjeld		60 711	111 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 530	689 875

Styret i Lokføreren Boligsameie

Kjersti Bismo
Styreleder

Jan Egil Dyrli
Styremedlem

Christina Rønningstad Sørli
Styremedlem

Hans Hagene
Styremedlem

Ki-Helen Norheim
Styremedlem

5055 Lokføreren Boligsameie



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 593 984	1 400 112
Garasje	91 080	82 800
Kabel-TV/bredbånd	301 560	301 560
Nøkler	1 024	11 850
Sum	1 987 648	1 796 322

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Ei-bil lading	16 795	0
Andre innbetalinger	0	90 000
Sum	16 795	90 000

Andre inntekter gjelder elbillading og kjøp av nøkler



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	12 690	9 870
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 800
Sum	12 690	7 070

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	90 000	70 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 375	5 313
Sum	95 375	75 313

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	7 120	0
Vedlikeholdsplan/HMS	22 000	22 000
Andre forvaltningstjenester	2 499	2 310
Sum	31 619	24 310

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	11 492	0
Vedlikehold utvendige anlegg	8 360	26 975
Heiskostnader	55 140	46 693
Vedlikehold garasjer	39 507	9 758
Vedlikehold ventilasjon	4 062	0
Brannsikring	73 875	29 782
Vaktmestertjenester	264 230	238 341
Gressklipping	0	49 819
Sum	456 666	401 367



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	85 910	34 943
Biovarme, fjernvarme, gass	680 003	467 153
Sum	765 913	502 096

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	337 004	258 997
Sum	337 004	258 997

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	0	415
Søppeltømming/Container	3 506	2 684
Verktøy og redskaper	770	1 775
Inventar	956	0
Nøkler, låser og skilt	735	21 389
Skadedyrarb. & Soppkontroll	7 814	8 594
Kontorrekvisita	0	1 746
Trykksaker, generelle	0	259
Generalforsamling/årsmøte	11 947	11 508
IT-Kostnader	185	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 304	3 707
Velferdskostnader	0	334
Sum	29 218	52 410

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	578 344	313 227
Tilført til/fra EK fra årets resultat	21 475	265 117
Sum opptjent egenkapital 31.12	599 819	578 344
Annen egenkapital 31.12	599 819	578 344
Sum egenkapital 31.12	599 819	578 344

5055 Lokføreren Boligsameie



NOTER

Note 11 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	578 344	313 227
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	21 475	265 117
B. Årets endringer arbeidskapital	21 475	265 117
C. Arbeidskapital 31.12	599 819	578 344
Omløpsmidler	660 530	689 875
- Kortsiktig gjeld	60 711	111 531
= Arbeidskapital 31.12	599 819	578 344

5055 Lokføreren Boligsameie



Resultat og balanse med noter for Lokføreren Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lokføreren Boligsameie

Styreleder	Kjersti Bismo (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Ki-Helen Norheim (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Jan Egil Dyrli (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Christina Rønningstad Sørli (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Hans Hagene (sign.)	02.05.2022



Til årsmøtet i Lokføreren Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lokføreren Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 21 475. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 omfatter 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.

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.

An Association of Independent Accounting Firms



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 8. mai 2022

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no

Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

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.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 987 648	1 796 322	1 932 640	2 206 025
Andre inntekter	2	16 795	90 000	0	0
Sum inntekter		2 004 444	1 886 322	1 932 640	2 206 025
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	12 690	7 070	9 870	12 690
Styrehonorar	4	90 000	70 000	70 000	90 000
Revisjonshonorar	4	5 375	5 313	6 500	6 000
Forretningsførerhonorar		130 528	127 468	130 527	134 314
Konsulentjenester	5	31 619	24 310	33 000	30 000
Drift og vedlikehold	6	456 666	401 367	606 000	562 000
Forsikringer		113 047	154 304	163 000	120 000
Kommunale avgifter		11 196	26 559	8 000	15 000
Energi/fyring	7	765 913	502 096	450 000	750 000
Kabel-TV og bredbånd	8	337 004	258 997	301 560	343 560
Andre driftskostnader	9	29 218	52 410	56 100	40 600
Sum kostnader		1 983 255	1 629 894	1 834 557	2 104 164
Driftsresultat		21 188	256 428	98 083	101 861
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		287	8 690	2 000	1 000
Sum finansposter		287	8 690	2 000	1 000
Årets resultat		21 475	265 117	100 083	102 861
Overført til/fra egenkapital	10	21 475	265 117	0	0
Sum disponering		21 475	265 117	0	0

5055 Lokføreren Boligsameie



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		26 731	20 234
Kortsiktige fordringer		11 456	395
Forskuddsbetalte kostnader		14 860	107 083
Bank		607 484	562 163
Sum omløpsmidler		660 530	689 875
SUM EIENDELER		660 530	689 875
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	10	599 819	578 344
Sum egenkapital		599 819	578 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		3 689	26 281
Leverandørgjeld		57 022	85 250
Sum kortsiktig gjeld		60 711	111 531
Sum gjeld		60 711	111 531
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 530	689 875

Styret i Lokføreren Boligsameie

Kjersti Bismo
Styreleder

Jan Egil Dyrli
Styremedlem

Christina Rønningstad Sørli
Styremedlem

Hans Hagene
Styremedlem

Ki-Helen Norheim
Styremedlem

5055 Lokføreren Boligsameie



NOTER

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

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 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 593 984	1 400 112
Garasje	91 080	82 800
Kabel-TV/bredbånd	301 560	301 560
Nøkler	1 024	11 850
Sum	1 987 648	1 796 322

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Ei-bil lading	16 795	0
Andre innbetalinger	0	90 000
Sum	16 795	90 000

Andre inntekter gjelder elbillading og kjøp av nøkler



NOTER

Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	12 690	9 870
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 800
Sum	12 690	7 070

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	90 000	70 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 375	5 313
Sum	95 375	75 313

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	7 120	0
Vedlikeholdsplan/HMS	22 000	22 000
Andre forvaltningstjenester	2 499	2 310
Sum	31 619	24 310

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	11 492	0
Vedlikehold utvendige anlegg	8 360	26 975
Heiskostnader	55 140	46 693
Vedlikehold garasjer	39 507	9 758
Vedlikehold ventilasjon	4 062	0
Brannsikring	73 875	29 782
Vaktmestertjenester	264 230	238 341
Gressklipping	0	49 819
Sum	456 666	401 367



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	85 910	34 943
Biovarme, fjernvarme, gass	680 003	467 153
Sum	765 913	502 096

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	337 004	258 997
Sum	337 004	258 997

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	0	415
Søppeltømming/Container	3 506	2 684
Verktøy og redskaper	770	1 775
Inventar	956	0
Nøkler, låser og skilt	735	21 389
Skadedyrarb. & Soppkontroll	7 814	8 594
Kontorrekvisita	0	1 746
Trykksaker, generelle	0	259
Generalforsamling/årsmøte	11 947	11 508
IT-Kostnader	185	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 304	3 707
Velferdskostnader	0	334
Sum	29 218	52 410

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Sum opptjent egenkapital 01.01	578 344	313 227
Tilført til/fra EK fra årets resultat	21 475	265 117
Sum opptjent egenkapital 31.12	599 819	578 344
Annen egenkapital 31.12	599 819	578 344
Sum egenkapital 31.12	599 819	578 344

5055 Lokføreren Boligsameie



NOTER

Note 11 - Arbeidskapital

	2021	2020
A. Arbeidskapital 01.01	578 344	313 227
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	21 475	265 117
B. Årets endringer arbeidskapital	21 475	265 117
C. Arbeidskapital 31.12	599 819	578 344
Omløpsmidler	660 530	689 875
- Kortsiktig gjeld	60 711	111 531
= Arbeidskapital 31.12	599 819	578 344

5055 Lokføreren Boligsameie



Resultat og balanse med noter for Lokføreren Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lokføreren Boligsameie

Styreleder	Kjersti Bismo (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Ki-Helen Norheim (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Jan Egil Dyrli (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Christina Rønningstad Sørli (sign.)	02.05.2022
Styremedlem	Hans Hagene (sign.)	02.05.2022