



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 736 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLOHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 14.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		851 057	865 092
Sum inntekter		851 057	865 092
Kostnader			
Annen driftskostnad		464 726	461 403
Sum kostnader		464 726	461 403
Driftsresultat		386 331	403 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		468	44 358
Sum finansinntekter		468	44 358
Annen finanskostnad		135 335	146 067
Sum finanskostnader		135 335	146 067
Netto finans		-134 866	-101 709
Ordinært resultat før skattekostnad		251 465	301 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 465	301 980
Årsresultat		251 465	301 980
Totalresultat		251 465	301 980
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 465	301 980
Sum overføringer og disponeringer		251 465	301 980



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		22 158 192	22 161 796
Sum varige driftsmidler		22 158 192	22 161 796
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 158 192	22 161 796
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 159	34 313
Sum fordringer		34 159	34 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		746 622	913 679
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		746 622	913 679
Sum omløpsmidler		780 781	947 992
SUM EIENDELER		22 938 973	23 109 788

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 612 181	2 360 716
Sum opptjent egenkapital		2 612 181	2 360 716
Sum egenkapital		2 647 181	2 395 716
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 458 167	8 774 945
Øvrig langsiktig gjeld		11 764 000	11 764 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 222 167	20 538 945
Sum langsiktig gjeld		20 222 167	20 538 945
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 071	114 003
Leverandørgjeld		8 734	17 610
Annen kortsiktig gjeld		42 819	43 513
Sum kortsiktig gjeld		69 625	175 126
Sum gjeld		20 291 792	20 714 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 938 973	23 109 788



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664552

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 736 540
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLOHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.07.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 997 736 540
LILLOHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		851 057	865 092
Sum inntekter		851 057	865 092
Kostnader			
Annen driftskostnad		464 726	461 403
Sum kostnader		464 726	461 403
Driftsresultat		386 331	403 689
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		468	44 358
Sum finansinntekter		468	44 358
Annen finanskostnad		135 335	146 067
Sum finanskostnader		135 335	146 067
Netto finans		-134 866	-101 709
Ordinært resultat før skattekostnad		251 465	301 980
Ordinært resultat etter skattekostnad		251 465	301 980
Årsresultat		251 465	301 980
Totalresultat		251 465	301 980
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		251 465	301 980
Sum overføringer og disponeringer		251 465	301 980



Organisasjonsnr: 997 736 540
LILLOHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		22 158 192	22 161 796
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		22 158 192	22 161 796
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 159	34 313
Sum fordringer		34 159	34 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		746 622	913 679
Sum omløpsmidler		780 781	947 992
SUM EIENDELER		22 938 973	23 109 788
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 000	35 000
Sum innskutt egenkapital		35 000	35 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 612 181	2 360 716



Sum opptjent egenkapital	2 612 181	2 360 716
Sum egenkapital	2 647 181	2 395 716
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 458 167	8 774 945
Øvrig langsiktig gjeld	11 764 000	11 764 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 222 167	20 538 945
Sum langsiktig gjeld	20 222 167	20 538 945
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	18 071	114 003
Leverandørgjeld	8 734	17 610
Annen kortsiktig gjeld	42 819	43 513
Sum kortsiktig gjeld	69 625	175 126
Sum gjeld	20 291 792	20 714 071
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 938 973	23 109 788



Organisasjonsnr: 997 736 540
LILLOHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

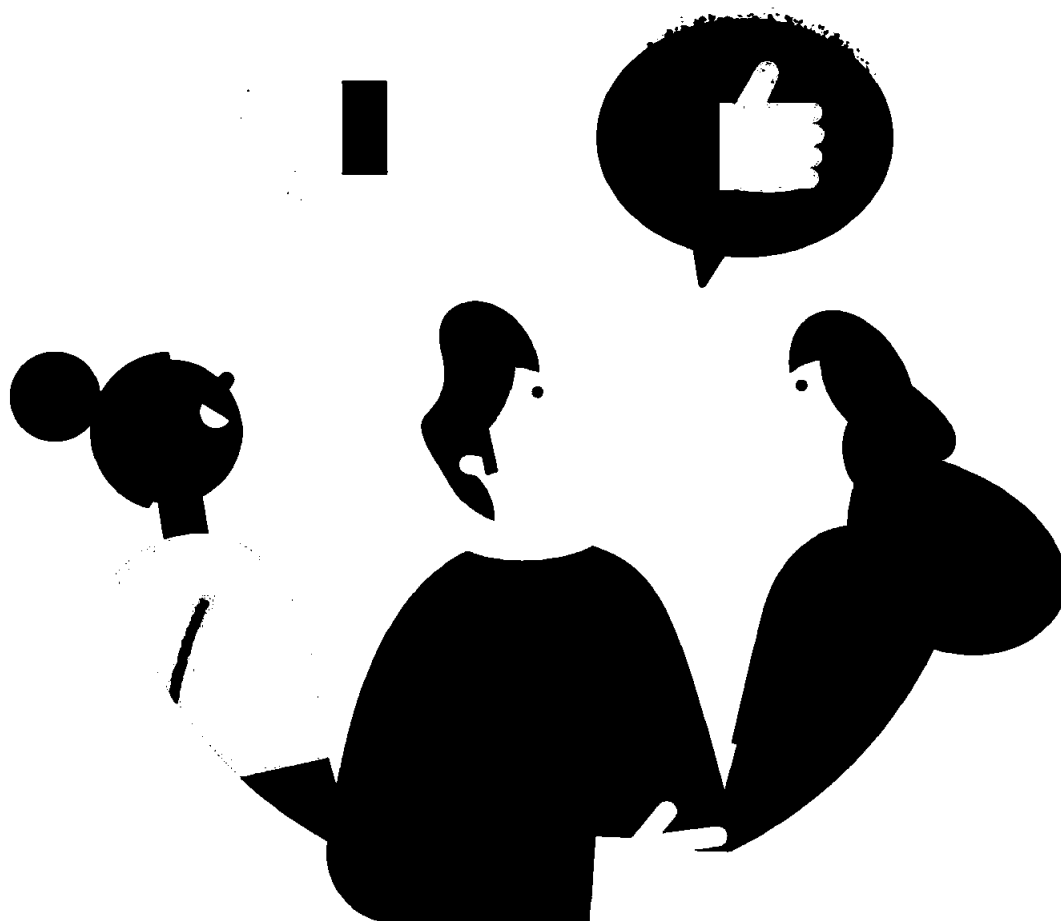
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Lillohagen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 27. juni - 30. juni 2021





Deltagelse på årsmøte 2021- din stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **30.06.2021 kl.0900** og stenger **03.07.2021 kl.09:00**.

Selskapsnummer: 7122 **Selskapsnavn** Lillohagen Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	Mot
----------	-----	-----

Sak 2: Valg av protokollvitner (Trond Sollid og Benedicte Vik er foreslått)

Stemmer:	For	Mot
----------	-----	-----

Sak 3: Fastsettelse av honorarer (honorar for perioden er foreslått til 0 kr)

Stemmer:	For	Mot
----------	-----	-----

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	Mot
----------	-----	-----

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlem for 1 år og 1 varamedlem for 1 år.

Styreleder for 1 år:

Stemmer:	Verv:	Navn på kandidat	For
	Styreleder	Svein Andreassen	

Styremedlem for 1 år:

Stemmer:	Verv:	Navn på kandidat	For
	Styremedlem	Trond Sollid	
	Styremedlem	Benedicte Vik	

Varamedlem for 1 år:

Stemmer:	Verv:	Navn på kandidat	For
	Varamedlem	Knud Mohn	



Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Mail: knud.mohn@outlook.com eller marius.bakjord@obos.no

Postkasse: Knud Mohn, Måltråstveien 88, 0786 Oslo

Velkommen til årsmøte, 30.06.21 – 03.07.21

Innkallingen inneholder selskapets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøte.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

på årsmøte kan eiere og ektefelle eller eventuelle samboere delta,
men bare én har stemmerett.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lillohagen Borettslag. Avstemningen åpner 30. juni kl. 09:00 og lukker 03. juli kl. 09:00.

som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lillohagen Borettslag

Knud Mohn

Trond Sollid

Benedicte Vik



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Trond Sollid og Benedicte Vik er foreslått som protokollvitner

Forslag til vedtak

Trond Sollid og Benedicte Vik er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 0.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knud Mohn	Blåstjerneveien 2
Styremedlem	Trond Sollid	Mosekollen 17
Styremedlem	Benedicte Vik	Olaf Bulls Vei 16
Varamedlem	Svein Andreassen	Hubroveien 15

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lillohagen Borettslag

Borettslaget består av 7 andelsleiligheter.

Lillohagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997736540, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Birch-Reichenwalds Gt 2

Gårds- og bruksnummer :

77 346

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lillohagen Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets arbeid skal i utgangspunktet være begrenset til å gjennomføre de formelle forhold knyttet til forretningsdrift. Til daglig vil det i størst utstrekning være beboerne og de ansatte ved Sagene bydel i samhandel, som står for nødvendige driftstiltak.

Imidlertid har det også dette året vært å betrakte som et arbeidskrevende år, dog ikke så arbeidskrevende som 2019. Dette har gitt styret også i inneværende år utfordringer og ekstra-arbeider. Dette har medført uformelle møter.

Styret har ikke vært utsatt for trusler og sjikane i 2020, men derimot har slike forhold blitt presentert for eksterne aktører, og på den måten påført styret belastninger.

Styret har mottatt en del videresendt korrespondanse på at slike aktiviteter ikke har stoppet helt opp, men borettslaget har ikke vært belastet unødig pga dette.

Dette beklager styret.

Covid-19 har vært utfordrende for beboerne med mye lite sosial kontakt med familie og venner utover beboerne i boligen. Dette ble dessverre ikke respektert av en verge med den påstand at hun måtte ta vare på sin sønn. Dette har skapt usikkerhet og frustrasjoner både for de andre foresatt og Sagene bydel.

Sagene bydel har skjøttet dette profesjonelt, og det har vært gjennomført at kjøkkenet ikke har kunne vært brukt til felles bespisninger. Dette har vært løst ved at bydelen har arrangert felles middag, som beboerne har spist på sine egne oppholdsrom.

Boligen har fungert som en kohort, slik at dette har hjulpet på denne vanskelige situasjonen, som har sin årsak i Covid-19-pandemien.

Styret varslet ved forrige generalforsamling at de ikke ønsket gjenvalg. Dette har vist seg mer komplisert enn forventet.

For å lette det fremtidige styrearbeidet har OBOS sammen med styreleder jobbet frem forenklinger i forberedelser og gjennomføring av årsmøtet/generalforsamling, som kan være grunnlag for senere gjennomførslser. I så måte vil årets årsmøte/generalforsamling være en prøveløsning, som vil bli vanlig, hvis årsmøtet synes dette er en tilfredsstillende løsning.

Dette vil spare de fremtidige styre for mye arbeid, slik at evt de ekstra kostnader det påfører borettslaget i form at utgifter til OBOS vil nåværende styre forsvare fullt ut.

Årets valg bli således en interimsløsning, hvor Svein vil overta Knud plass i styret, og Trond og Benedicte fortsetter i sine respektive roller.

Resultatene av dette vil sannsynligvis også løse rekrutteringene til fremtidige styre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 851 057.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 464 726.

Resultat

Årets resultat på kr 251 465 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 711 156 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 0 for 2021

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader for 2021.

Lån

Lillohagen Borettslag har lån i husbanken.

Lånet er utbetalt 04.06.2013 og har flytende rente på 0,8%. Siste forfall er 01.07.2043.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien
45 Postboks 1704
Vika 0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lillohagen Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lillohagen Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2020Resultatregnskap for 2020Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <p>Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</p>
---	---

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 04KFF-AFZMA-056QC-Y16ZP-2174F-L4XB



LILLOHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 736 540, KUNDENR. 7122

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å be tale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020		Regnskap 2019		Budsjett 2020		Budsjett 2021	
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		772 866	516 498		772 866		711 156	
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>								
Årets resultat (se res.regnskapet)		251 465	301 980		263 500		275 000	
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-316 778	-302 569		-307 000		-344 000	
Reduksjon kostpris bygg	9	0	256 957					
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		3 604	0		0		0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-61 710	256 368		-43 500		-69 000	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		711 156	772 866		729 366		642 156	
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:								
Omløpsmidler		780 781	947 992					
Kortsiktig gjeld		-69 625	-175 126					
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		711 156	772 866					



Lillohagen Borettslag

LILLOHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 997 736 540, KUNDENR. 7122

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	851 057	863 892	864 000	822 000
Andre inntekter		0	1 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		851 057	865 092	864 000	822 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-7 235	-8 019	-3 500	-3 000
Forretningsførerhonorar		-43 928	-42 690	-45 000	-46 000
Konsulenthonorar	4	-2 520	-1 230	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-17 449	-4 275	0	0
Kostnader sameie	15	-251 742	-230 061	-214 000	-235 000
Energi/fyring		-5 386	-7 605	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-768	-1 500	-1 500
Andre driftskostnader	6	-136 467	-166 755	-179 500	-180 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-464 726	-461 403	-456 500	-479 000
DRIFTSRESULTAT		386 331	403 689	407 500	343 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	468	44 358	0	0
Finanskostnader	8	-135 335	-146 067	-144 000	-68 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-134 866	-101 709	-144 000	-68 000
ÅRSRESULTAT		251 465	301 980	263 500	275 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		251 465	301 980		



LILLOHAGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 997 736 540, KUNDENR. 7122

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	18 338 043	18 338 043
Tomt		3 780 000	3 780 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	40 149	43 753
SUM ANLEGGSMIDLER		22 158 192	22 161 796
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	6 420
Forskuddsbetalte kostnader		18 071	0
Andre kortsiktige fordringer	10	16 088	27 893
Driftskonto OBOS-banken		746 622	913 679
SUM OMLØPSMIDLER		780 781	947 992
SUM EIENDELER		22 938 973	23 109 788
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 7 * 5000		35 000	35 000
Opptjent egenkapital		2 612 181	2 360 716
SUM EGENKAPITAL		2 647 181	2 395 716
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	8 458 167	8 774 945
Borettsinnskudd	12	11 764 000	11 764 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 222 167	20 538 945
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 513	43 513
Leverandørgjeld		8 734	17 610
Påløpte renter		18 071	40 305
Påløpte avdrag		0	73 698
Annen kortsiktig gjeld	13	306	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 625	175 126
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 938 973	23 109 788



Lillohagen Borettslag

Pantstillelse	14	23 563 000	23 563 000
Garantiansvar	15	19 940	16 972

Oslo, 04.05.2021
Styret i Lillohagen Borettslag

Knud Mohn/s/

Trond Sollid/s/

Benedicte Vik/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.



Lillohagen Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	588	812
Forretningslokale	154	680
Fellesarrangement	102	000
Fjernvarme, strøm og komm.avgifter	3	600
Garasje	1	965
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	851	057

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 235.

NOTE: 4

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2	520
SUM KONSULENTHONORAR	-2	520

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15	710
Drift/vedlikehold VVS	-1	739
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-17	449

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-34	548
Andre fremmede tjenester	-12	699
Andre kontorkostnader		1
Porto		-68
Bank- og kortgebyr	-2	049
Velferdskostnader	-80	963
Konstaterte tap	-6	140
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-136	467

NOTE: 7

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken		403
Andre renteinntekter		65
SUM FINANSINNTEKTER		468



Lillohagen Borettslag

NOTE: 8

FINANSKOSTNADER

Husbanken	-135 135
Andre rentekostnader	-200
SUM FINANSKOSTNADER	-135 335

NOTE: 9

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2013	18 595 000
Reduksjon kostpris 2019	-256 957
SUM BYGNINGER	18 338 043

Tomten ble kjøpt i 2013.

Gnr.77/bnr.346

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	9 294
Til gode av eierne	5 305
Kontantkasse	1 488
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 088

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2013	-10 611 000
Nedbetalt tidligere	1 836 055
Nedbetalt i år	316 778
	-8 458 167
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 458 167

NOTE: 12

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-11 764 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-11 764 000

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-306
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-306



Lillohagen Borettslag

NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 764 000
Pantelån	8 458 167
TOTALT	20 222 167

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 338 043
Tomt	3 780 000
TOTALT	22 118 043

NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 369/11000 deler av Lillohage Nedre Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden som utgjør kr 19 940 .

Selskapets andel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplussutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lillohagen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 ny styreleder, 2 nye styremedlemmer og 1 nytt varamedlem. Alle vervene er for 1 år.

Innstilling

Styret foreslår Svein Andreassen som styreleder, Benedicte Vik og Trond Sollid som styremedlemmer og Knud Mohn som varamedlem. Alle vervene er for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Svein Andreassen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Benedicte Vik

Trond Sollid

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Knud Mohn



Generelle opplysninger

Lillohagen borettslag er en del av Nedre Lillohagen bosameie. Sameiet består av 1 næringsseksjon (barnehagen) og 147 boligseksjoner. Av dette utgjør Lillohagen borettslag 7 boligseksjoner (nr 103, 104, 105, 106, 107, 108 og 109). Lillohagen borettslag har rett til eksklusiv bruk av gang/korridor mellom seksjonene, kontor, bad/wc og soverom for utleieleilighet, samt fellesrom i tilknytning til dette i hus C, plan 2. I tillegg eier borettslaget til sammen 7 boder (en pr beboer) og 3 oppstillingsplasser i garasje-etasje i kjelleren under boligene.

Lillohagen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997736540, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Birch-Reichenwalds Gt 2

Gårds- og bruksnummer :
77 346

Borettslaget er et samvirkeforetak og er konstruert for å tilrettelegge for at 7 unge voksne med ulike handicap skal kunne ha en trygg tilværelse med egen bolig og fellesrom.

I Lillohagen borettslag er kommunen, ved Sagene bydel, pålagt tilstedeværelse på døgnbasis. Det er i borettslaget etablert en utleie-enhet for å ivareta akseptable vilkår for løpende daglig drift for døgnbemanning for de ansatte i Sagene bydel.



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Tref fe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Tref fe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Ef fektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs
plass 0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.