



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 793 547	2 309 904
Annen driftsinntekt	2	1 264 415	93 861
Sum inntekter		4 057 962	2 403 765
Kostnader			
Lønnskostnad	3	91 280	91 280
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	2 623 826	2 503 425
Sum kostnader		2 715 106	2 594 705
Driftsresultat		1 342 856	-190 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 852	694
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 852	694
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		1 345 708	-190 246
Totalresultat		1 345 708	-190 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	1 345 708	-190 246
Sum overføringer og disponeringer		1 345 708	-190 246



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		72 030	43 088
Andre fordringer		164 492	119 550
Sum fordringer		236 522	162 638
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 873 932	392 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 873 932	392 738
Sum omløpsmidler		2 110 454	555 376
SUM EIENDELER		2 110 454	555 376

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 774 858	429 150
Sum opptjent egenkapital		1 774 858	429 150
Sum egenkapital		1 774 858	429 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		182 725	125 978
Annen kortsiktig gjeld	12	152 871	247
Sum kortsiktig gjeld		335 596	126 226
Sum gjeld		335 596	126 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 110 454	555 376



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 654523

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 921 665 539
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 793 547	2 309 904
Annen driftsinntekt	2	1 264 415	93 861
Sum inntekter		4 057 962	2 403 765
Kostnader			
Lønnskostnad	3	91 280	91 280
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	2 623 826	2 503 425
Sum kostnader		2 715 106	2 594 705
Driftsresultat		1 342 856	-190 940
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 852	694
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 852	694
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		1 345 708	-190 246
Totalresultat		1 345 708	-190 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	1 345 708	-190 246
Sum overføringer og disponeringer		1 345 708	-190 246



Organisasjonsnr: 921 665 539
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

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		72 030	43 088
Andre fordringer		164 492	119 550
Sum fordringer		236 522	162 638

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 873 932	392 738
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 873 932	392 738

Sum omløpsmidler		2 110 454	555 376
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		2 110 454	555 376
---------------	--	-----------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen opptjent egenkapital	11	1 774 858	429 150
Sum opptjent egenkapital		1 774 858	429 150



Sum egenkapital		1 774 858	429 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		182 725	125 978
Annen kortsiktig gjeld	12	152 871	247
Sum kortsiktig gjeld		335 596	126 226
Sum gjeld		335 596	126 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 110 454	555 376



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
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	11280.00	11280.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	80000.00	80000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets
	91280.00	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 10.05.2023 for 5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

Møtested:

Tid: kl. 18:00

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: Regnskap

Sak 3: Styrets årsrapport

Sak 4: Utbedring av svalganger

Sak 5: Nominasjon av nye medlemmer til styret

Sak 6: Kompensasjon for vararollen for 2022

Sak 7: Indeksjustering av styrehonorar for 2023-2024



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

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

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Regnskap

Inntekter: 4 057 962 (mot budsjett 2 478 000)

Utgifter: 2 715 106 (mot budsjett 2 523 500)

Resultat: 1 345 708 (mot budsjett -45 500)

Årsaken til det høye resultatet er at midler tilbakeholdt på meglers konto er tilbakebetalt sameiet. Midlene skal benyttes til å utbedre påviste feil og mangler.

Offisielt regnskap for 2022 vil sendes ut til beboerne så snart dette foreligger.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Styrets årsrapport

Se vedlagt årsberetning fra styret.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Utbedring av svalganger

Til informasjon:

Kartlegging av utestående feil og mangler i samarbeid med rådgiver OPAK indikerer



kostnader som kan overstige det tilbakeholdte beløp. Dette til beboernes etterretning. Vi tar dette opp i fellesskap for å informere om saken og hvilke muligheter styret ser på for å kunne løse den.

Styret ser følgende alternativer:

1) Reklamasjon mot utbygger og utførende.

Saken vår er god, men utfallet er usikkert. BUS har formelt en dårlig økonomisk situasjon og det er ikke sikkert at søksmål vil gi resultater for sameiet. Styret undersøker saken videre med sameiets advokat.

Uavhengig av hvordan utfallet av saken mot BUS/KF blir må sameiet gjøre noe. Det er ikke et alternativ å la være å gjøre noe. For å finansiere dette selv har vi to muligheter:

2.0) Finansiering av utbedring ved felles låneopptak

2.1) Finansiering av utbedring ved individuelt låneopptak

Foreløpig er ikke omfanget kartlagt grundig nok til å kunne gi et estimat for utbedringskostnadene. Dette arbeides det videre med i samarbeid med OPAK. Når OPAK har kommet med en anbefaling vil deres konklusjon videreformidles beboerne.

Når konklusjon fra konsulent foreligger vil styret på bakgrunn av denne komme med et forslag til vedtak som vil stemmes over på et ekstraordinært årsmøte.

Inget vedtak fattes foreløpig

Vedtak fattes når mer informasjon foreligger

Sak 5: Nominasjon av nye medlemmer til styret

Vi trenger flere medlemmer til styret.

Disse til erstatning for Håvard Hugnastad, Bendik Johansen og Camilla Emilie Jacobsen som har tredd inn i andre roller.

Styret ønsker forslag til kandidater.

Lov å nominere seg selv.

Sak 6: Kompensasjon for vararollen for 2022

Det legges frem forslag om at vararepresentant også skal få godtgjørelse for perioden mai. 2022-mai. 2023 på lik linje med andre medlemmer av styret.



Rollen har blitt benyttet ut over hva man skulle forvente og styrets vurdering er at dette arbeidet er det rimelig å kompensere for.

Kompensasjon vara ★ Styrets innstilling

Vararollen kompenseres pålydende kroner 10000,- for perioden 2022-2023.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 7: Indeksjustering av styrehonorar for 2023-2024

Det foreslås å indeksjustere styrehonoraret for perioden 2023. Samlet styrehonorar for perioden 2023 vil være 90 000,- kroner. Opp fra tidligere 80 000 kroner.

Styrets forslag godkjennes

Honorar økes til 90 000,- kroner.

Mot

"Forslag avvises"



Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Lillestrømtoppen 2 Boligsameie org.nr. 921665539



Resultatregnskap 2022

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 793 547	2 309 904	2 408 000	2 887 000
Annen driftsinntekt	2	1 264 415	93 861	70 000	190 000
Sum driftsinntekter		4 057 962	2 403 765	2 478 000	3 077 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	91 280	91 280	92 000	106 280
Konsulenttjenester	4	132 638	89 748	96 000	96 000
Rep og vedlikehold	5	224 159	197 799	214 000	421 000
Forsikringer		150 469	117 419	139 000	165 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	657 143	777 298	800 000	800 000
Energi og fyring	7	966 981	843 611	590 000	910 000
Kabel-TV og telefoni	8	285 912	285 912	300 000	195 000
Driftskostnader	9	186 523	178 133	277 000	288 000
Andre driftskostnader	10	20 002	13 505	15 500	26 000
Sum driftskostnader		2 715 106	2 594 705	2 523 500	3 007 280
Driftsresultat før finansposter		1 342 856	-190 940	-45 500	69 720
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 852	694	0	0
Sum finansposter		2 852	694	0	0
Årsresultat		1 345 708	-190 246	-45 500	69 720
Overført til annen egenkapital	11	1 345 708	-190 246	0	0
Sum disponering		1 345 708	-190 246	0	0

Resultatrapport 2022 for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	164 492	119 550
Kundefordringer	72 030	43 088
Sum fordringer	236 522	162 638
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 873 932	392 738
Sum omløpsmidler	2 110 454	555 376
SUM EIENDELER	2 110 454	555 376

Balanserapport 2022 for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



Balanse 31.12.2022

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 774 858	429 150
Sum egenkapital		1 774 858	429 150
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		182 725	125 978
Annen kortsiktig gjeld	12	152 871	247
Sum kortsiktig gjeld		335 596	126 226
Sum gjeld		335 596	126 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 110 454	555 376

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

John Ola Haugom
Styrets leder

Camilla Emilie Jacobsen
Styremedlem

Bendik Mørstad Johansen
Styremedlem

Håvard Hugnastad
Styremedlem

Joakim Haarberg Haug
Styremedlem

Balanserapport 2022 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	163 240	168 000	172 000	172 000
Generelle felleskostnader	2 329 025	1 855 992	1 950 000	2 520 000
Kabel-TV/Bredbånd	285 912	285 912	286 000	195 000
Parkeringsplasser	15 370	0	0	0
Sum felleskostnader	2 793 547	2 309 904	2 408 000	2 887 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	1 264 415	93 861	70 000	190 000
Sum andre driftsinntekter	1 264 415	93 861	70 000	190 000



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	80 000	80 000	95 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	12 000	11 280
Sum lønnskostnader	91 280	91 280	92 000	106 280

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. 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 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	6 000	6 000
Forretningsførsel	87 012	84 560	90 000	90 000
Juridisk rådgivning	30 471	0	0	0
Revisjon	5 188	5 188	0	0
Teknisk bistand	8 288	0	0	0
Tilleggstjenester	1 680	0	0	0
Sum konsulenttjenester	132 638	89 748	96 000	96 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	24 950	19 589	11 000	11 000
Bygninger	0	0	10 000	200 000
Dugnad	1 279	0	0	0
Egenandel	5 310	0	0	0
Elektro	0	1 420	10 000	10 000
Garasjer	138 749	116 442	58 000	135 000
Heis	23 126	49 829	35 000	35 000
Utvendig anlegg	4 733	0	10 000	10 000
Vedlikeholdsfond	0	0	70 000	0
Ventilasjon	2 706	0	0	10 000
VVS	23 307	10 519	10 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	224 159	197 799	214 000	421 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	657 143	777 298	800 000	800 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	657 143	777 298	800 000	800 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	779 527	645 600	550 000	700 000
Strøm	187 454	198 011	40 000	210 000
Sum energi og fyring	966 981	843 611	590 000	910 000



Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	285 912	285 912	300 000	195 000
Sum kabel-TV og telefoni	285 912	285 912	300 000	195 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	62 750	52 500	95 000	95 000
Gressklipping	0	0	25 000	25 000
Renhold	61 495	57 000	82 000	82 000
Sameie/velforening	21 028	19 836	25 000	36 000
Vaktmester	41 250	48 797	50 000	50 000
Sum driftskostnader	186 523	178 133	277 000	288 000



Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	8 835	0	1 500	10 000
Nøkler, låser, skilt	0	7 440	0	0
Verktøy og redskaper	5 469	0	0	0
Sum driftsmateriale	14 303	7 440	1 500	10 000
Generalforsamling	2 663	2 975	6 000	8 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
Sum kontorkostnader	2 663	2 975	11 000	13 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 035	3 090	3 000	3 000
Sum andre kontorkostnader	3 035	3 090	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	20 002	13 505	15 500	26 000

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	429 150	619 397
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 345 708	-190 246
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 774 858	429 150
Annen egenkapital 31.12	1 774 858	429 150
Sum egenkapital 31.12	1 774 858	429 150



Note 12 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andre påløpte kostnader	152 871	0
Uopptjent inntekt	0	247
Sum annen kortsiktig gjeld	152 871	247

Note 13 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	429 150	619 397
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	1 345 708	-190 246
B. Årets endring i arbeidskapital	1 345 708	-190 246
C. Arbeidskapital 31.12	1 774 858	429 150
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 110 454	555 376
- Kortsiktig gjeld	335 596	126 226
= Arbeidskapital 31.12	1 774 858	429 150



5024 Årsregnskap 2022.pdf


Navn Dato
Hugnastad, Håvard **2023-04-19**

Identifikasjon

 **bankID** Hugnastad, Håvard

Navn Dato
Haug, Joakim Haarberg **2023-04-18**

Identifikasjon

 **bankID** PA MOBIL Haug, Joakim Haarberg


Navn Dato
Haugom, John Ola **2023-04-06**

Identifikasjon

 **bankID** Haugom, John Ola


Navn Dato
Johansen, Bendik Mørstad **2023-04-05**

Identifikasjon

 **bankID** PA MOBIL Johansen, Bendik Mørstad

Navn Dato
Jacobsen, Camilla Emilie **2023-04-27**

Identifikasjon

 **bankID** Jacobsen, Camilla Emilie



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



Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Årsrapport for 2022

Styret har i 2022 og deler av 2023 benyttet tid på følgende oppgaver. Listen er på ingen måte komplett, men er et utdrag av de viktigste sakene som har stått på agendaen.

Dialog med utbygger – Tilbakeholdte midler

Styret besluttet å innhente juridisk bistand fra Bing og Hodneland. I samarbeid med Jarle Edler og Faizan Mahmud lyktes det høsten 2022 sameiet å få utbetalt disse midlene fra meglers konto. Det dreide seg om 1 140 000,- eller 20 000,- per seksjon. Midlene skal benyttes til å utbedre feil og mangler i vårt sameie.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene har økt vesentlig sammenlignet med hva de var. Hovedårsaken til dette er en ting: Kostnadene til fjernvarme og strøm har økt markant det siste året. Ellers har den generelle kostnadsveksten i samfunnet påvirket også oss. Vi ønsker å påpeke at hovedtyngden av kostnadene i regnskapet ligger på poster knyttet til vårt eget forbruk. Vi ønsker ikke å øke fellesutgiftene mer enn nødvendig, så når dere sier det er dyrt forstår vi det. Styret bor også her og vi har en egeninteresse i å holde kostnadene nede. Vi bruker ikke penger med mindre vi mener det er nødvendig.

Resultat

Periode: 12 - 2022	Virkelig	Hittil i år		Budsjett 2022	Budsjett neste år
		Budsjett	Avvik		
Driftsinntekter	4 057 962	2 478 000	1 579 963	2 478 000	3 077 000
Driftskostnader	2 715 106	2 523 500	191 607	2 523 500	3 007 280
Driftsresultat	1 342 856	-45 500	1 388 356	-45 500	69 720
Netto finansposter	-2 852	0	-2 852	0	0
Resultat	1 345 708	-45 500	1 391 208	-45 500	69 720



Sist endrede regnskapstall: 25.04.2023 22:09

	Virkelig	Hittil i år		Hele året
		Budsjett	Avvik	Budsjett
Inntekter				
† Felleskostnader	2 793 547	2 408 000	385 547	2 408 000
† Annen driftsinntekt	1 264 415	70 000	1 194 415	70 000
Sum driftsinntekter	4 057 962	2 478 000	1 579 963	2 478 000
Utgifter				
† Lønnskostnad	91 280	92 000	-720	92 000
† Konsulenttjenester	132 638	96 000	36 638	96 000
† Rep og vedlikehold	224 159	214 000	10 159	214 000
† Forsikringer	150 469	139 000	11 469	139 000
† Kommunale avgifter og eiendomsskatt	657 143	800 000	-142 857	800 000
† Energi og fyring	966 981	590 000	376 981	590 000
† Kabel-TV og telefoni	285 912	300 000	-14 088	300 000
† Driftskostnader	186 523	277 000	-90 477	277 000
† Andre driftskostnader	20 002	15 500	4 502	15 500
Sum driftskostnader	2 715 106	2 523 500	191 607	2 523 500
Driftsresultat før finansposter	1 342 856	-45 500	1 388 356	-45 500
Finansielle poster				
† Finansinntekt	2 852	0	2 852	0
Sum finansposter	2 852	0	2 852	0
Årsresultat	1 345 708	-45 500	1 391 208	-45 500

Elbilladere

Leverandør av løsningen arbeider med et nytt system for månedlig fakturering. I mellomtiden er det halvårlig fakturering av ladekostnader. Leverandør ble i 2023 kjøpt opp av et eksternt firma, og håpet er at ny løsning vil være på plass snart.

Garasjeanlegg

Det har til tider vært mye utfordringer med parkeringsanlegget. Ansamling av vann og rust på kjeder har vært årsak til driftsutfordringer. Dette inngår i periodisk vedlikehold av anlegget. Hittil har vi hatt en halvårlig avtale som vi nå utvider til hver fjerde måned. Det vil høsten 2023 gjennomføres en sluttservice ifm. endt garantiperiode. Vask av anlegget er bestilt tidlig i juni.

Feil og mangler

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 (Utbedret)
- 2) Svalganger – Lekkasje – (Omfang under kartlegging)
- 3) Sprinkleranlegg – (Uavhengig kontroll utført og ett tilbud innhentet)
- 4) Lekkasje i krypkjeller – (To tilbud innhentet og entreprenør vil bli valgt fortløpende)

Svalganger

Som mange av dere har lagt merke til har vi vært plaget med lekkasjer i svalgangene våre. For å bistå i arbeidet med å utbedre disse har styret engasjert OPAK for å utarbeide en tilstandsvurdering m.



forslag til tiltak. Denne rapporten vil være et ledd i å få plass en entreprenør som kan utbedre skadene. Når rapporten er klar vil det på bakgrunn av denne bli gjort en beslutning for hvordan vi håndterer utfordringene.

Fellesutgifter - Internett/TV

Styret har høsten og vinteren 2022 arbeidet med å få på plass en ny leverandør for internett og TV. Det ble besluttet å ta TV ut av fellesavtalen for å kunne redusere kostnader da alle ikke nødvendigvis benytter seg av tilbudet. Ny leverandør ble Global Connect/Homenet som var rimeligste tilbyder. Avtalen går over 48 måneder. Noen opplever utfordringer med at nettet ikke er stabilt. Ta dette videre med Globalconnect/Homenet – De har ansvaret for å levere oss en løsning som fungerer.

Fellesutgifter – Individuelle fjernvarmemålere

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

Fjernvarme – Felleseiendom

Det ble høsten 2022 montert målere for fjernvarmen knyttet til fordeling innad i felleseiendommen. Vi er foreløpige usikre på hvordan dette vil påvirke kostnadsbildet for vårt sameie.

Vedlikeholdsplan

Høsten 2022 ble et arbeid med å utarbeide sameiets vedlikeholdsplan iverksatt. Det ble innhentet tilbud fra to forskjellige leverandører av en slik plan. OPAK var rimeligste tilbyder og arbeidet med å utarbeide planen har begynt. Planen skal benyttes for budsjettering av periodiske vedlikeholdskostnader og vil gjøres tilgjengelig for alle beboere når den foreligger. Håpet er at fremtidig vedlikehold vil være forutsigbart med en profesjonelt utarbeidet plan.

HMS-plan

Utarbeiding av en HMS-plan har blitt nedprioritert til fordel for andre oppgaver. Dette er noe vi ønsker å arbeide videre med i tiden som kommer.

Maling

Det er i budsjett for 2023 satt av midler til maling. Det er tatt utgangspunkt i maling av vestvendte vegger, men det vurderes om hele bygningsmassen bør inkluderes. Styret tar stilling til dette når vedlikeholdsplan fra OPAK foreligger.

Signert

John Ola Haugom

Styreleder



Til årsmøtet i LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE som viser et overskudd på NOK 1 345 708. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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, 27. april 2023
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 Bypass

Dato og tid

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

27.04.2023 21.10.38

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.