



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 315 917  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2023

### 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, 04.05.2023



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 5 250 325        | 5 262 187        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>5 250 325</b> | <b>5 262 187</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 246 456          | 246 456          |
| Annen driftskostnad                          |      | 5 214 863        | 4 618 000        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>5 461 319</b> | <b>4 864 456</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-210 994</b>  | <b>397 732</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 5 797            | 1 128            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>5 797</b>     | <b>1 128</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>5 797</b>     | <b>1 128</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -205 197         | 398 860          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 46               | 7 184            |
| Andre fordringer                           |      | 991 155          | 1 193 178        |
| Sum fordringer                             |      | 991 201          | 1 200 362        |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 303 342        | 1 129 974        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 303 342        | 1 129 974        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 294 543        | 2 330 337        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 294 543</b> | <b>2 330 337</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |      | 1 664 214        | 1 869 411        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>1 664 214</b> | <b>1 869 411</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>1 664 214</b> | <b>1 869 411</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      |                  |                  |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                   |      | 529 202          | 11 496           |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 101 127          | 449 430          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>630 329</b>   | <b>460 926</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>630 329</b>   | <b>460 926</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>2 294 543</b> | <b>2 330 337</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365663

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 315 917  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2023

**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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 5 250 325        | 5 262 187        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>5 250 325</b> | <b>5 262 187</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 246 456          | 246 456          |
| Annen driftskostnad                          |             | 5 214 863        | 4 618 000        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>5 461 319</b> | <b>4 864 456</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-210 994</b>  | <b>397 732</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 5 797            | 1 128            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>5 797</b>     | <b>1 128</b>     |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>5 797</b>     | <b>1 128</b>     |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -205 197         | 398 860          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-205 197</b>  | <b>398 860</b>   |



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

## BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u>                        | <u>Note</u> | <u>2022</u>      | <u>2021</u>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |             |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |             |                  |                  |
| Immaterielle eiendeler                     |             |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |             | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |             |                  |                  |
| Sum varige driftsmidler                    |             | 0                | 0                |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |             |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |             | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |             | 0                | 0                |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |             |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |             |                  |                  |
| Sum varer                                  |             | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |             |                  |                  |
| Kundefordringer                            |             | 46               | 7 184            |
| Andre fordringer                           |             | 991 155          | 1 193 178        |
| Sum fordringer                             |             | 991 201          | 1 200 362        |
| <b>Investeringer</b>                       |             |                  |                  |
| Sum investeringer                          |             | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |             |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |             | 1 303 342        | 1 129 974        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |             | 1 303 342        | 1 129 974        |
| Sum omløpsmidler                           |             | 2 294 543        | 2 330 337        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |             | <b>2 294 543</b> | <b>2 330 337</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                         |             |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital                 |             | 0                | 0                |
| Sum innskutt egenkapital                   |             | 0                | 0                |
| <b>Opptjent egenkapital</b>                |             |                  |                  |
| Annen egenkapital                          |             | 1 664 214        | 1 869 411        |
| Sum opptjent egenkapital                   |             | 1 664 214        | 1 869 411        |



|                                     |           |           |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital                     | 1 664 214 | 1 869 411 |
| Gjeld                               |           |           |
| Langsiktig gjeld                    |           |           |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelse | 0         | 0         |
| Annen langsiktig gjeld              |           |           |
| Sum annen langsiktig gjeld          | 0         | 0         |
| Sum langsiktig gjeld                | 0         | 0         |
| Kortsiktig gjeld                    |           |           |
| Leverandørgjeld                     | 529 202   | 11 496    |
| Annen kortsiktig gjeld              | 101 127   | 449 430   |
| Sum kortsiktig gjeld                | 630 329   | 460 926   |
| Sum gjeld                           | 630 329   | 460 926   |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD            | 2 294 543 | 2 330 337 |



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Lillohagen Nedre Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2023

Selskapsnummer: 7076





## Velkommen til årsmøte i Lillohagen Nedre Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7076>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lillohagen Nedre Sameie**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Hege Hammer og Trond Aukland er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra opptjent egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra opptjent egenkapital.

### Vedlegg

1. 7076 Årsrapport.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 216 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 216 000,-

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrien Bjørnskau

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tom Amundsen  
Tom Amundsen har vært i styret i mange år, er en sterk bidragsyter for Lillohagen Nedre og er den som har aller best kjennskap til hele byggmassen i sameiet.



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                          |                           |
|-------------|--------------------------|---------------------------|
| Leder       | Adrien Yves P. Bjørnskau | Birch-Reichenwalds Gt 2 H |
| Styremedlem | Tom Amundsen             | Birch-Reichenwalds Gt 2 A |
| Styremedlem | Trond Waare Aukland      | Birch-Reichenwalds Gt 2 A |
| Styremedlem | Anette Eliassen          | Birch-Reichenwalds Gt 2 G |
| Styremedlem | Hege Hammer              | Birch-Reichenwalds Gt 2 H |

### Generelle opplysninger om Lillohagen Nedre Sameie

Sameiet består av 148 seksjoner.

Lillohagen Nedre Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999315917, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 346

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

Lillohagen Nedre Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



## Styrets arbeid

Styret har vært opptatt av å drive løpende og forebyggende vedlikeholdsarbeid i sameiet for å sikre at byggmassen holder seg i god stand, år og at vi slipper uforutsette utgifter i årene fremover. Det høye fokuset på vedlikehold har gjort at kostnadene våre har forutsigbare

Blant vedlikeholdsoppgaver som er utført i 2021/2022 er følgende:

- Reparasjonsarbeider av tak og overgang mellom tak og vegg etter lekkasjer i A og B-blokk, samt i søppelrom. I tillegg reparasjon av tak i garasjeanlegg
- Løpende vedlikehold av ventilasjonsanlegg, heiser m.v.
- Utskiftninger og forbedringer av elektriske anlegg. Brannsikkerhet har vært et stort fokus i 2022 og vi har gått gjennom hele det elektriske anlegget i byggmassen. Utebelysning har blitt forbedret vesentlig, på grunn av alvorlige jordingsfeil som har blitt avdekket. I tillegg har det blitt gjort store utbedringer på nødlis. Gatelys har også blitt oppgradert med energibesparende LED-lys.
- Bodområder har blitt forbedret på grunn av manglende jording i metallvegger, samt skiftet lys. Det vil gjøres utskiftninger til LED-lys gjennom 2023.
- Rørlegger har gjort forbedringer på felles røranlegg som sikrer oss mindre slitasje.
- Søppelrom er oppusset med nytt belegget på gulv

Andre saker som styret har arbeidet med siden forrige årsmøte:

- Vi har byttet ut renholdsselskap på grunn av manglende kvalitet fra tidligere leverandør. Selv om ny leverandør er noe dyrere enn tidligere, har dette resultert i vesentlig renere fellesområder. Styret har her malt over lister i trapper for å forenkle renholdsarbeidet.
- Målerbytte fra Techem i alle leiligheter for å sikre gode målinger på vann og energi i alle leiligheter.
- Styret har organisert dugnad der uteområder og inngangsparti har blitt prioritert
- Avfallskontainere for farlig avfall har vært plassert i sameiet, i tillegg til kontainere to ganger i året.
- Styret har rettet opp vegger i bod-områder som var skjeve

Økonomien i sameiet er stabil og god. Styret har dog vedtatt en økning i husleie med 10% fra og med 01. januar 2023. Dette er hovedsakelig grunnet vesentlige økninger i kommunale avgifter i tillegg til økte energikostnader for sameiet til neste år. Sist gang husleie ble justert var januar 2020.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 664 214,-.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillohagen Nedre Sameie.

### Lån

Lillohagen Nedre Sameie har ingen lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Lillohagen Nedre Sameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Nedre Sameie som 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 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 konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 9. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penn eo Dokumentnøkkel: 3TF0G-CYGAE-7FKU-MAIU-04OMI-Z3PBU



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-03-09 15:24:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3TF0G-CYGAE-7FKFU-MATI-U-040MI-Z3PBW

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

7070 Årsrapport.pdf



## LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE ORG.NR. 999 315 917, KUNDENR. 7076

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2022  | Regnskap<br>2021  | Budsjett<br>2022  | Budsjett<br>2023  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 5 176 905         | 5 186 145         | 5 176 000         | 5 696 000         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 73 420            | 44 146            | 0                 | 100 000           |
| Andre inntekter                    | 3    | 0                 | 31 896            | 5 000             | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>5 250 325</b>  | <b>5 262 187</b>  | <b>5 181 000</b>  | <b>5 796 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -30 456           | -30 456           | -29 610           | -31 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -216 000          | -216 000          | -216 000          | -216 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -10 490           | -10 525           | -11 000           | -15 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -219 105          | -212 925          | -225 000          | -225 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -8 089            | -16 093           | -25 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -975 097          | -1 185 800        | -855 000          | -965 000          |
| Forsikringer                       |      | -335 659          | -280 425          | -300 000          | -368 500          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 188 628        | -1 137 816        | -1 180 000        | -1 375 000        |
| Energi/fyring                      | 10   | -986 604          | -614 454          | -870 000          | -1 087 500        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -809 964          | -733 627          | -785 000          | -800 000          |
| Andre driftskostnader              | 11   | -681 228          | -426 334          | -829 000          | -709 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-5 461 319</b> | <b>-4 864 456</b> | <b>-5 325 610</b> | <b>-5 802 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-210 994</b>   | <b>397 732</b>    | <b>-144 610</b>   | <b>-6 000</b>     |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 12   | 5 797             | 1 128             | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>5 797</b>      | <b>1 128</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-205 197</b>   | <b>398 860</b>    | <b>-144 610</b>   | <b>-6 000</b>     |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 0                 | 398 860           |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | -205 197          | 0                 |                   |                   |



**LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE**  
**ORG.NR. 999 315 917, KUNDENR. 7076**

**BALANSE**

|                                  | Note             | 2022                    | 2021             |
|----------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |                  |                         |                  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |                  |                         |                  |
| Restanser på felleskostnader     |                  | 200                     | 0                |
| Kundefordringer                  |                  | 46                      | 7 184            |
| Forskuddsbetalte kostnader       |                  | 357 335                 | 253 190          |
| Energiavregning                  | 13               | 633 620                 | 939 988          |
| Driftskonto OBOS-banken          |                  | 783 298                 | 614 248          |
| Sparekonto OBOS-banken           |                  | 520 044                 | 515 726          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |                  | <b>2 294 543</b>        | <b>2 330 337</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |                  | <b>2 294 543</b>        | <b>2 330 337</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |                  |                         |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |                  |                         |                  |
| Opptjent egenkapital             |                  | 1 664 214               | 1 869 411        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |                  | <b>1 664 214</b>        | <b>1 869 411</b> |
| <b>GJELD</b>                     |                  |                         |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |                  |                         |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |                  | 101 162                 | 54 220           |
| Leverandørgjeld                  |                  | 529 202                 | 11 496           |
| Annen kortsiktig gjeld           | 14               | -35                     | 395 210          |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |                  | <b>630 329</b>          | <b>460 926</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |                  | <b>2 294 543</b>        | <b>2 330 337</b> |
| Pantstillelse                    |                  | 0                       | 0                |
| Garantiansvar                    |                  | 0                       | 0                |
| Oslo, 23.02.2023                 |                  |                         |                  |
| Styret i Lillohagen Nedre Sameie |                  |                         |                  |
| Adrien Yves P. Bjørnskau /s/     | Tom Amundsen /s/ | Trond Waare Aukland /s/ |                  |
| Anette Eliassen /s/              | Hege Hammer /s/  |                         |                  |

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskost brøk                      | 2 451 792        |
| Felleskost likt                      | 2 450 196        |
| Garasje                              | 202 785          |
| Felleskostnader næring               | 72 132           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>5 176 905</b> |

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

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Regnskapskorrigeringer      | 0        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>0</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -30 456        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-30 456</b> |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 216 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 490.

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

|  |               |
|--|---------------|
| Juridisk bistand                               | -6 000        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 089        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-8 089</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -22 672         |
| Drift/vedlikehold VVS                | -8 000          |
| Drift/vedlikehold elektro            | -248 479        |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -173 818        |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -153 058        |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -10 625         |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -225 744        |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -85 265         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -44 706         |
| Kostnader dugnader                   | -2 730          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-975 097</b> |

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -766 725          |
| Renovasjonsavgift             | -421 903          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 188 628</b> |

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

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -376 560        |
| Fjernvarme                 | -609 427        |
| Andre fyringskostnader     | -617            |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-986 604</b> |

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

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -8 958          |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -27 286         |
| Vaktmestertjenester              | -57 686         |
| Vakthold                         | -221 835        |
| Renhold ved firmaer              | -275 719        |
| Snørydding                       | -76 841         |
| Andre fremmede tjenester         | -4 464          |
| Andre kontorkostnader            | -66             |
| Telefon, annet                   | -607            |
| Porto                            | -200            |
| Bank- og kortgebyr               | -4 922          |
| Velferdskostnader                | -2 644          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-681 228</b> |

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

|   |              |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 1 263        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 4 318        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 216          |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>                     | <b>5 797</b> |

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -1 262 852        |
| <b>SUM INTEKTER</b>              | <b>-1 262 852</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Techem               | 178 857          |
| Fjernvarme           | 1 717 615        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 896 472</b> |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>633 620</b> |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Gebyrer                           | 35        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>35</b> |



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IFSKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1510913. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 15.04.23

**Selskapsnummer:** 7076 **Selskapsnavn:** Lillohagen Nedre Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

|   |
|---|
| <p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>  |
| <p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hege Hammer og Trond Aukland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>   |
| <p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra opptjent egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 216 000,-

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Adrien Bjørnskau

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Tom Amundsen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.