



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

### 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, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 227 420	4 851 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 227 420</b>	<b>4 851 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		231 210	239 610
Annen driftskostnad		4 721 972	4 719 002
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 953 182</b>	<b>4 958 612</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>274 238</b>	<b>-107 078</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 310	1 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 310</b>	<b>1 432</b>
Annen finanskostnad		3 847	1 780
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 847</b>	<b>1 780</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-537</b>	<b>-348</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		273 701	-107 426
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		3 096	137 800
Andre fordringer		231 089	956 594
Sum fordringer		234 184	1 094 394
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 639 756	696 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 639 756	696 884
Sum omløpsmidler		1 873 940	1 791 278
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 873 940</b>	<b>1 791 278</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<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		1 470 551	1 196 850
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 470 551</b>	<b>1 196 850</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 470 551</b>	<b>1 196 850</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		118 388	548 538
Annen kortsiktig gjeld		285 001	45 890
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>403 389</b>	<b>594 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>403 389</b>	<b>594 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 873 940</b>	<b>1 791 278</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458889

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

#### 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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 227 420	4 851 534
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 227 420</b>	<b>4 851 534</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		231 210	239 610
Annen driftskostnad		4 721 972	4 719 002
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 953 182</b>	<b>4 958 612</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>274 238</b>	<b>-107 078</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 310	1 432
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 310</b>	<b>1 432</b>
Annen finanskostnad		3 847	1 780
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>3 847</b>	<b>1 780</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-537</b>	<b>-348</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		273 701	-107 426
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

### 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	3 096		137 800
Andre fordringer	231 089		956 594
Sum fordringer	234 184		1 094 394

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 639 756		696 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 639 756		696 884

Sum omløpsmidler		1 873 940	1 791 278
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 873 940	1 791 278
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 470 551		1 196 850
Sum opptjent egenkapital	1 470 551		1 196 850



Sum egenkapital	1 470 551	1 196 850
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	118 388	548 538
Annen kortsiktig gjeld	285 001	45 890
Sum kortsiktig gjeld	403 389	594 428
Sum gjeld	403 389	594 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 873 940	1 791 278



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

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 Nedre Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lillohagen Nedre Sameie. Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7076>

Innkallingen inneholder alle sakene 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. Utrede endring til automatisk døråpnere
6. Rydde sykkelboden for ubrukte sykler etc.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lillohagen Nedre Sameie**

Oddbjørn Tysnes

Tom Amundsen

Adrien Yves P. Bjørnskau

Hege Hammer

Anders Robstad



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.

**Forslag til vedtak**

Anders Robstad og Adrien Bjørnskau



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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 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.

**Styrets innstilling**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Oddbjørn Tysnes	Birch-Reichenwalds Gt 2 B
Styremedlem	Tom Amundsen	Birch-Reichenwalds Gt 2 A
Styremedlem	Adrien Yves P. Bjørnskau	Birch-Reichenwalds Gt 2 H
Styremedlem	Hege Hammer	Birch-Reichenwalds Gt 2 H
Styremedlem	Anders Robstad	Birch-Reichenwalds Gt 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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 med følgende adresse:

Birch-Reichenwalds Gt 2

Gårds- og bruksnummer :  
77 346

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lillohagen Nedre Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Styret har arbeidet mye med vedlikeholdsoppgaver i sameiet i året 2020/21, med fokus på forebyggende vedlikehold. Blant oppgavene har vært:

- Reparasjon av fuger på ca 25 balkonger for å stoppe utvendige lekkasjer
- Reparasjon for å stoppe lekkasje i overgang mellom tak og vegg ved 2A
- Utskiftninger til LED-lamper i garasjeanlegg og fellesarealer, som også gir energisparing
- Løpende vedlikehold av heiser
- Fjernvarmeanlegget er forbedret for å gi bedre energibesparelser
- Oppgradering av varmeslynge i nedkjøring til garasjeanlegg
- Strukturelle forbedringer på elbil-ladesystemet for å sikre bedre signal til ladeboksene
- Skifting av ventiler på radiatorer i fellesarealer og mer effektiv temperaturstyring

Det er inngått avtaler med flere nye serviceleverandører:

- Oppegård Elektro (elektrisk, utskiftning av lamper)
- Hermansen & Storaas (rørlegger, radiatorer, varmeanlegg)
- Bravida (ventilasjonsanlegg)

Styret ba vinteren 2020 om tilbud på renhold av fellesarealer. Royal Renhold hadde det mest gunstige tilbudet, og overtok renholdskontrakten fra 1.5.2020.

Det ble tidlig i 2020 observert skadedyr (rotter) ved kum i grensen mellom Lillohagen Nedre, Lillohagen Øvre og Storoborg. Anticimex ble engasjert, og ser ut til å ha løst problemet.

Det er god kontroll med økonomien i sameiet, og det var ikke nødvendig å øke fellesutgiftene i 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 5 227 420.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 953 182.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 273 701 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 470 551.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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 årsmøtet 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 budsjettet med kr. 887 000 for 2021.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning i 2021 på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med økte kostnader for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillohagen Nedre Sameie.

### Lån

Lillohagen Nedre Sameie har ingen lån.

### 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 sameiet 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.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Lillohagen Nedre Sameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Nedre Sameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets 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.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også 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

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 24. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Lillohagen Nedre Sameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

12 av 26

2

Penneo Dokumentnøkkel: Q4DSA-YZYQ0-6EEJZ-W7YE1-5SGWT-HBOBU



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 174 100	4 695 522	5 176 000	5 174 000
Innbetalinger	3	-5 200	156 000	0	0
Andre inntekter	4	58 520	12	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 227 420</b>	<b>4 851 534</b>	<b>5 181 000</b>	<b>5 179 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	5	-21 210	-29 610	-29 610	-29 610
Styrehonorar	6	-210 000	-210 000	-216 000	-216 000
Revisjonshonorar	7	-10 250	-7 875	-7 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-207 028	-201 195	-210 000	-210 000
Konsulenthonorar	8	-42 148	-52 510	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	9	-1 160 719	-897 790	-887 000	-887 000
Forsikringer		-245 765	-228 244	-245 000	-253 000
Kommunale avgifter	10	-1 122 935	-1 037 310	-1 109 000	-1 155 000
Energi/fyring	11	-668 331	-822 770	-805 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-717 769	-681 539	-725 000	-730 000
Andre driftskostnader	12	-547 026	-789 768	-874 000	-789 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 953 182</b>	<b>-4 958 612</b>	<b>-5 178 110</b>	<b>-5 190 610</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>274 238</b>	<b>-107 078</b>	<b>2 890</b>	<b>-11 610</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	3 310	1 432	0	0
Finanskostnader	14	-3 847	-1 780	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-537</b>	<b>-348</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>273 701</b>	<b>-107 426</b>	<b>2 890</b>	<b>-11 610</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-107 426		
Til opptjent egenkapital		273 701	0		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		228	12 945
Kundefordringer		3 096	137 800
Forskuddsbetalte kostnader		230 861	391 529
Energiavregning	15	0	552 120
Driftskonto OBOS-banken		1 125 157	682 831
Sparekonto OBOS-banken		514 598	14 053
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 873 940</b>	<b>1 791 278</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 873 940</b>	<b>1 791 278</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 470 551	1 196 850
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 470 551</b>	<b>1 196 850</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 398	45 890
Leverandørgjeld		118 388	548 538
Energiavregning	15	81 071	0
Annen kortsiktig gjeld	16	137 531	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>403 389</b>	<b>594 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 873 940</b>	<b>1 791 278</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.03.2021  
Styret i Lillohagen Nedre Sameie

Oddbjørn Tysnes/s/

Tom Amundsen/s/

Adrien Yves P. Bjørnskau/s/

Hege Hammer/s/

Anders Robstad/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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	201 960
Felleskostnader næring	72 132
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 176 080</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 980
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 174 100</b>

**NOTE: 3****INNBETALINGER**

Kreditert garasjeieiere som ble fakturert for infrastruktur i 2019	-5 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>-5 200</b>

**NOTE: 4****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	49
Strøm el-bil lading	58 471
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>58 520</b>

**NOTE: 5****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-29 610
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 210</b>

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 210 000.

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 023
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 148</b>

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-140 914
Drift/vedlikehold VVS	-14 513
Drift/vedlikehold elektro	-291 142
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-200 512
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 516
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-166 888
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 312
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-114 014
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 908
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 160 719</b>

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-709 346
Renovasjonsavgift	-413 590
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 122 935</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-161 621
Andre fyringskostnader	-506 711
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-668 331</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 246
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 098
Verktøy og redskaper	-14 415
Driftsmateriell	-9 008
Lyspærer og sikringer	-18 814
Vakthold	-178 382
Renhold ved firmaer	-214 629
Snørydding	-62 131
Andre fremmede tjenester	-2 052
Kontor- og datarekvisita	-1 223
Trykksaker	-965
Andre kontorkostnader	-3 055
Telefon, annet	-600
Porto	-4 473
Bank- og kortgebyr	-4 936
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-547 026</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	545
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 233
Andre renteinntekter	19
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 310</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-3 847
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 847</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-956 960
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-956 960</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Techem	92 679
--------	--------

Fjernvarme	783 209
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>875 889</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-81 071</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: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-137 531
-------------------	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-137 531</b>
-----------------------------------	-----------------



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av brannslukkingsapparat eller brannslange.**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet 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 lekeplassutstyr. Har sameiet 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.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

**Utrede endring til automatisk døråpnere**

**Forslag fremmet av:** Stine Eriksen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Gjelder løsninger med brikke på inngangsdørene, garasjedører og boddører.

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler at forslaget vedtas, slik at en

utredning gjennomføres. Videre beslutninger tas etter at utredning er gjennomført.

**Forslag til vedtak**

Styret utreder endring til automatisk døråpner

Løsninger med brikke på inngangsdørene, garasjedører og boddører.



Sak 6

## **Rydde sykkelboden for ubrukne sykler etc.**

**Forslag fremmet av:** Nichoas Kristoffer Fox

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Flere av syklene brukes ikke i sykkelboden. Om eierne har flyttet, så tar de opp plass for oss som bruker sykkelen jevnlig. En årlig vårrengjøring bør igangsettes, hvor eierne låser ut syklene og boden vaskes ned.

### **Styrets innstilling**

Styret sender ut melding til alle eiere om å flytte sykler som ikke brukes ut av sykkelboden.

### **Forslag til vedtak**

Styret sender ut melding til alle eiere om å flytte sykler som ikke brukes ut av sykkelboden.



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Verv som styremedlem for 2 år.

## **Roller og kandidater**

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

**Marie Lundevik**

**Anders Robstad**

Jeg ønsker å ta gjenvalg som styremedlem, da dagens styre i sameiet fungerer svært godt. Gjennom mine to perioder (4 år) som styremedlem har jeg bl.a. bidratt til et bedre bomiljø, gitt seksjonseiere svar på spørsmål og bidratt til økonomiske besparelser for sameiet.

Til daglig jobber jeg som forretningsfører/eiendomsforvalter i Boligbyggelaget Usbl, og har mye erfaring med drift av boligsameier, samt oppgaver og gjennomføringer som ligger på styret i sameiet. Jeg har vært eier og beboer i sameiet siden sommeren 2016.



## Generell informasjon



## 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
- Treffe 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
- Treffe 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**

- Effektiv 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: 02333  
[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.