



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 24.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 477 898	5 790 772
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 477 898</b>	<b>5 790 772</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	246 456
Annen driftskostnad		7 101 540	5 268 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 375 380</b>	<b>5 515 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-897 482</b>	<b>275 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 599	14 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 599</b>	<b>14 920</b>
Annen finanskostnad		1 142	44
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 142</b>	<b>44</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 457</b>	<b>14 876</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-883 025	290 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		18 482	2 296
Andre fordringer		689 171	1 546 605
Sum fordringer		707 654	1 548 901
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		687 217	937 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		687 217	937 574
Sum omløpsmidler		1 394 871	2 486 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 394 871</b>	<b>2 486 476</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 071 430	1 954 454
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 071 430</b>	<b>1 954 454</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 071 430</b>	<b>1 954 454</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		246 027	459 831
Annen kortsiktig gjeld		77 414	72 191
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>323 441</b>	<b>532 022</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>323 441</b>	<b>532 022</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 394 871</b>	<b>2 486 476</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 629476

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.07.2025



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 477 898	5 790 772
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 477 898</b>	<b>5 790 772</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		273 840	246 456
Annen driftskostnad		7 101 540	5 268 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 375 380</b>	<b>5 515 407</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-897 482</b>	<b>275 365</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 599	14 920
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 599</b>	<b>14 920</b>
Annen finanskostnad		1 142	44
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 142</b>	<b>44</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 457</b>	<b>14 876</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-883 025	290 240
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>



Organisasjonsnr: 999 315 917  
LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		18 482	2 296
Andre fordringer		689 171	1 546 605
Sum fordringer		707 654	1 548 901
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		687 217	937 574
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		687 217	937 574
Sum omløpsmidler		1 394 871	2 486 476
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 394 871</b>	<b>2 486 476</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		1 071 430	1 954 454
Sum opptjent egenkapital		1 071 430	1 954 454



Sum egenkapital	1 071 430	1 954 454
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	246 027	459 831
Annen kortsiktig gjeld	77 414	72 191
Sum kortsiktig gjeld	323 441	532 022
Sum gjeld	323 441	532 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 394 871	2 486 476



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7076

LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE



## 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 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Dørautomatikk
6. Endring av vedtekter i forbindelse med salg av parkeringsplass i sameiet
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Adrien Bjørnskau er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Amundsen og Anette Eliassen er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsberetning for Sameiet Lillohagen Nedre 2024.pdf
2. Kommentarer til regnskapet..pdf
3. Årsregnskap 2024 LILLOHAGEN NEDRE SAMEIE.pdf

Sak 5

## Dørautomatikk

Forslag fremmet av:

Dmitry Polyakov

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grunnet slitasje på inngangsdører og at det økes vedlikeholdskostnader som følge av dette bør det vurderes å investere i dørautomatikk. Av praktiske årsaker er det ikke alltid lett å bruke begge hender for å åpne inngangsdører. I tillegg er det ikke noe lyd i dørtelefon når man åpner opp dør for besøkende

Styrets innstilling

Styret har tidligere undersøkt ulike løsninger for brikke/dørautomatikk. Dette har vist seg å være meget kostbart for sameiet. Styret foreslår å innhente nye tilbud og se om det finnes rimeligere alternativ.

Forslag til vedtak

Oppgradere dørautomatikk slik at dør åpnes opp automatisk uten behov å bruke « brute force». Universell utforming kan også kreve det, grunnet forskjellige brukergrupper som benytter inngangsdører

Sak 6

## Endring av vedtekter i forbindelse med salg av parkeringsplass i sameiet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å legge til følgende i vedtektene til Lillohagen Nedre Sameie. Formålet med denne bestemmelsen er å sikre at parkeringsplasser forbeholdes beboerne og bidrar til sameiets felles trivsel og tilgjengelighet. Denne bestemmelsen kan kun endres ved vedtak på årsmøte med tilstrekkelig flertall i henhold til vedtektene.

§ [X] Salg, overdragelse og fremleie av parkeringsplass



Parkeringsplasser tilknyttet sameiet følger som hovedregel seksjonen ved salg. Dersom en parkeringsplass skal selges separat fra boligseksjonen, gjelder følgende vilkår. Parkeringsplass kan kun selges, overdras eller på annen måte avhendes til personer eller selskap som eier en boligseksjon i sameiet. Fremleie av parkeringsplass er kun tillatt til personer som eier eller leier en boligseksjon i sameiet.

#### Forslag til vedtak

Bestemmelse om salg av parkeringsplasser legges inn i vedtektene.

#### Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000,- Dette er uendret siden forrige periode 2022/2023.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000,-

#### Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Adrien Bjørnskau

Adrien har vært i styret i Lillohagen Nedre siden 2018, og vært styreleder siden 2022.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kine Arenberg

Kine har bodd i Lillohagen Nedre siden 2023 og har to barn i barnehagen i sameiet. Utdannet økonom og jobber med HR i et norsk tech-selskap.

- Tom Amundsen

Tom har vært i styret i mange år, er en sterk bidragsyter for sameiet. Han har god teknisk forståelse og full oversikt over alle kriker og kroker i Lillohagen



## Årsberetning for Sameiet Lillohagen Nedre – 2024

Styrets hovedoppgave er å drive løpende og forebyggende vedlikeholdsarbeid i sameiet for å sikre at byggmassen holder seg i god stand over tid, og for å unngå uforutsette utgifter i årene fremover. Det høye fokuset på vedlikehold har gjort at kostnadene våre fortsatt er forutsigbare, selv om faste utgifter – særlig innen energi, kommunale avgifter og forsikring – har økt ytterligere det siste året.

Blant annet er følgende vedlikeholdsoppgaver og tiltak gjennomført i 2023/2024:

- Generell opprydning i fellesarealer og tekniske rom for bedre orden og sikkerhet.
- Vask av søppelkasser og søppelrom for å opprettholde et godt hygienisk nivå og trivsel i fellesarealer.
- Videreføring av arbeidet med utskifting til LED-lamper i bodområdene. I år er dette fullført i blokk C.
- Oppfølging etter innbrudd i bodområdet i A-blokka, der det er gjennomført bytte og forsterkning av dører for bedre sikkerhet. Styret har gått gjennom alle bodområder og sørget for å forsterke dørene ytterligere for å unngå innbrudd. Dette blant annet med lister og stålforsterking av inngangsdører fra garasje og inn i bodene.
- Bytte av garasjeport-åpner og tilhørende modem for å sikre fremtidig drift etter nedleggelse av 2G-nettet. Dette gjør garasjeanlegget klart for moderne standarder.
- Større opprydning og koordinering i forbindelse med bytte av måleenheter fra Techem. Dette sikrer nå mer presise avlesninger av energi- og vannforbruk i sameiet
- Oppfølging og utbedring av sak med løse vannrør i vegg. Skaden er nå reparert, og tiltak er gjort for å hindre at dette skjer igjen.
- Forbedringer i elbilladeanlegget sammen med leverandør AS WATT, med fokus på signal og nettforbindelse til individuelle ladebokser. Alle bokser er nå online og fungerer som de skal. Dette sikrer også fremtidige behov i forbindelse med flere ladebokser i sameiet.
- Fortløpende vedlikehold av ventilasjon, heiser og øvrige tekniske installasjoner.
- Boning av alle trappeoppganger er videreført, noe som gjør det enklere med ukentlig renhold og gir et bedre visuelt inntrykk.
- Bruk av «slugg» på låser videreføres, noe som reduserer slitasje på låsesylindere og forlenger levetid på låsesystemene. Styret har satt i gang vurdering av



elektroniske/nøkkel-løse løsninger for å unngå slitasje på lås-sylindere.

#### **Ny avtale med Telia:**

Styret har i løpet av året forhandlet frem en ny og forbedret avtale med Telia for TV og internett. Den nye avtalen gir lavere månedlige kostnader for beboerne samtidig som den inkluderer bedre vilkår, høyere internett-hastighet og mer fleksible TV-pakker. Dette er et viktig tiltak for å sikre både kostnadseffektivitet og moderne tjenester.

#### **Andre saker styret har arbeidet med siden forrige årsmøte:**

- Dugnader har blitt gjennomført med fokus på inngangspartier og uteområder.
- Sameiet har hatt plassert avfallskontainere to ganger i løpet av året for rydding og bortkjøring av større avfallsmengder.

Styret takker alle beboere for godt samarbeid og engasjement i løpet av året, og ser frem til å fortsette arbeidet med å gjøre Lillohagen Nedre til et trygt og godt sted å bo.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

Avregningen fra Techem for forbruksåret 2022 ble betydelig forsinket, som følge av identifiserte feil og avvik på målerne. Disse måtte avklares før endelig avregning kunne ferdigstilles.

Den endelige avregningen for 2022 ble mottatt i slutten av november 2023. På dette tidspunktet var det både praktisk og regnskapsmessig hensiktsmessig å gjennomføre innkreving og bokføring i begynnelsen av 2024. Det var i tillegg behov for ytterligere avklaringer knyttet til enkelte poster i avregningen før fakturering kunne gjennomføres.

Som følge av dette er både kostnader og inntekter knyttet til avregningen for 2022, samt deler av kostnadene for 2023, bokført i regnskapet for 2024. Prosessen er håndtert i tråd med gjeldende praksis og regnskapsprinsipper.

### 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.

### Disponible midler

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 071 430.



### **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 379 608	5 696 652	6 380 000	7 285 000
Ladeinntekter EL-bil		98 290	94 120	135 000	135 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 477 898</b>	<b>5 790 772</b>	<b>6 515 000</b>	<b>7 420 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-33 840	-30 456	-31 000	-31 000
Styrehonorar	4	-240 000	-216 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	5	-10 821	-10 745	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-239 648	-227 903	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	6	-3 472	-4 380	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 048 873	-1 150 956	-1 039 999	-1 450 000
Forsikringer		-394 227	-368 436	-405 000	-486 000
Kommunale avgifter	8	-1 666 085	-1 422 574	-1 649 890	-1 893 244
Energi/fyring	9	-2 030 939	-329 634	-1 100 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-966 104	-941 899	-995 000	-920 000
Andre driftskostnader	10	-741 371	-812 424	-790 500	-897 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 375 380</b>	<b>-5 515 407</b>	<b>-6 516 389</b>	<b>-6 640 244</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-897 482</b>	<b>275 365</b>	<b>-1 389</b>	<b>779 756</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	15 599	14 920	0	0
Finanskostnader	12	-1 142	-44	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 457</b>	<b>14 876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-883 025</b>	<b>290 240</b>	<b>-1 389</b>	<b>779 756</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	290 240		
Fra opptjent egenkapital		-883 025	0		



### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 482	2 296
Forskuddsbetalte kostnader		322 269	414 089
Andre kortsiktige fordringer	13	4 718	0
Energiavregning	14	362 184	1 132 516
Driftskonto OBOS-banken		344 409	606 724
Sparekonto OBOS-banken		342 808	330 850
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 394 871</b>	<b>2 486 476</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 394 871</b>	<b>2 486 476</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 071 430	1 954 454
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 071 430</b>	<b>1 954 454</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 414	72 191
Leverandørgjeld		246 027	459 831
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>323 441</b>	<b>532 022</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 394 871</b>	<b>2 486 476</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2025

Styret i Lillohagen Nedre Sameie

Adrien Yves Patrick Bjørnskau/s/

Torstein Furunes/s/

Tom Amundsen/s/

Anette Eliassen/s/



## NOTE: 1

### 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader <sup>4</sup>	3 020 400
Felleskostnader <sup>2</sup>	3 018 204
Garasje	252 144
Felleskostnader næring	88 860
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 379 608</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-33 840</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: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 821.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 472

**SUM KONSULENTHONORAR -3 472**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -128 905

Drift/vedlikehold elektro -299 117

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -224 780

Drift/vedlikehold heisanlegg -259 774

Drift/vedlikehold brannsikring -1 515

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -105 740

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -2 331

Egenandel forsikring -23 000

Kostnader dugnader -3 712

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 048 873**

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -1 146 428

Renovasjonsavgift -519 658

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 666 085**

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -313 745

Fjernvarme -1 274 956

Andre fyringskostnader -442 238

**SUM ENERGI / FYRING -2 030 939**

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -9 098

Skadedyrarbeid/soppkontroll -1 188

Vakthold -285 188

Renhold ved firmaer -316 872

Snørydding -80 539

Andre fremmede tjenester -41 534

Trykksaker -128

Telefon u/mva -749

Porto -150

Bank- og kortgebyr -5 926



Øreavrunding 0

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -741 371**

**NOTE: 11**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 1

Renter bank 15 053

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 541

Andre renteinntekter 5

**SUM FINANSINNEKTER 15 599**

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld -1 142

**SUM FINANSKOSTNADER -1 142**

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer (felleskostnader) 4 718

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 4 718**

**NOTE: 14**

**ENERGIAVREGNING**

**INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -1 236 604

**SUM INNEKTER -1 236 604**

**KOSTNADER**

Administrasjon 103 250

Fjernvarme 1 495 538

**SUM KOSTNADER 1 598 788**

**SUM ENERGIAVREGNING 362 184**

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.



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Lillohagen Nedre Sameie

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Nedre Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 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 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.



**Shape the future  
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 30. juni 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 4DM2F-VKACN-30HPW-1OV3M-P00ZW-9UTVV



# 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."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-06-30 16:04:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4DM2F-VKACN-3OHPW-LOV3M-F00ZW-9UTVV

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.25

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 Valg av møteleder</b></p> <p>Adrien Bjørnskau er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tom Amundsen og Anette Eliassen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Dørautomatikk**

Oppgradere dørautomatikk slik at dør åpnes opp automatisk uten behov å bruke « brute force». Universell utforming kan også kreve det, grunnet forskjellige brukergrupper som benytter inngangsdører

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av vedtekter i forbindelse med salg av parkeringsplass i sameiet**

Bestemmelse om salg av parkeringsplasser legges inn i vedtektene.

- For  
 Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 240 000,-

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- Adrien Bjørnskau

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Kine Arenberg  
 Tom Amundsen



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.