



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 879 054
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 503 174	3 482 667
Sum inntekter		3 503 174	3 482 667
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	198 180
Annen driftskostnad		3 947 512	3 272 929
Sum kostnader		4 175 712	3 471 109
Driftsresultat		-672 538	11 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 848	4 448
Sum finansinntekter		1 848	4 448
Annen finanskostnad		430	
Sum finanskostnader		430	0
Netto finans		1 418	4 448
Ordinært resultat før skattekostnad		-671 119	16 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		-671 119	16 006
Årsresultat		-671 119	16 006
Totalresultat		-671 119	16 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-671 119	16 006
Sum overføringer og disponeringer		-671 119	16 006



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		243	245
Andre fordringer		410 312	144 791
Sum fordringer		410 555	145 036
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		567 819	1 885 746
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		567 819	1 885 746
Sum omløpsmidler		978 374	2 030 782
SUM EIENDELER		978 374	2 030 782

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		511 779	1 182 899
Sum opptjent egenkapital		511 779	1 182 899
Sum egenkapital		511 779	1 182 899
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		67 602	319 403
Annen kortsiktig gjeld		398 993	528 481
Sum kortsiktig gjeld		466 595	847 884
Sum gjeld		466 595	847 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		978 374	2 030 782



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 380930

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 879 054
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Madelen Lensberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 912 879 054
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 503 174	3 482 667
Sum inntekter		3 503 174	3 482 667
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	198 180
Annen driftskostnad		3 947 512	3 272 929
Sum kostnader		4 175 712	3 471 109
Driftsresultat		-672 538	11 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 848	4 448
Sum finansinntekter		1 848	4 448
Annen finanskostnad		430	
Sum finanskostnader		430	0
Netto finans		1 418	4 448
Ordinært resultat før skattekostnad		-671 119	16 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		-671 119	16 006
Årsresultat		-671 119	16 006
Totalresultat		-671 119	16 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-671 119	16 006
Sum overføringer og disponeringer		-671 119	16 006



Organisasjonsnr: 912 879 054
LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

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 243 245
Andre fordringer 410 312 144 791
Sum fordringer 410 555 145 036

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 567 819 1 885 746
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 567 819 1 885 746

Sum omløpsmidler 978 374 2 030 782

SUM EIENDELER 978 374 2 030 782

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 511 779 1 182 899
Sum opptjent egenkapital 511 779 1 182 899



Sum egenkapital	511 779	1 182 899
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	67 602	319 403
Annen kortsiktig gjeld	398 993	528 481
Sum kortsiktig gjeld	466 595	847 884
Sum gjeld	466 595	847 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	978 374	2 030 782



Organisasjonsnr: 912 879 054
LILLOHAGEN ØVRE 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lillohagen Øvre Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 24. mai - 27. mai 2022

Selskapsnummer: 7358





Velkommen til årsmøte i Lillohagen Øvre 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 24. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7358>

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 styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i Lillohagen Øvre 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 en sameier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne vedtaket.

Forslag til vedtak

Sonja Cabrera 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7358 Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styrets innstilling

Styret

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000

Sak 5

Valg av styremedlemmer

De som har meldt seg på valg som styremedlemmer har kommet med litt om seg selv som står under.

Vi ønsker å informere om at Jonas Karlsen er samboer med nåværende styremedlem Cathrine Kvernmo som skal sitte et år til.

Innstilling

Styret ønsker to styremedlemmer valgt.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Kjekshus

Hei,

Jeg tar gjerne flere år i styret!

Jeg og min kone Mona har bodd i sameiet siden 1. desember 2017. Sittet i styret siden våren 2018. Er 62 år og jobber nå som daglig leder i Oppsal menighet.

Jeg har jobbet i både offentlig og privat sektor. Har lang erfaring innen økonomi



(ansvarlig for fire nordiske land), forhandlinger med leverandører og øverste leder for leverandør til norsk industri.

Vil gjerne fortsatt bidra med min erfaring i driften av Lillohagen Øvre sameie. Opplever det som veldig meningsfullt.

Mvh Asbjørn Kjekshus

- Camilla Skovly
Navn: Camilla Skovly

Alder: 41

Sivilstatus: Samboer med Mari. Sammen har vi en datter på snart ett år.

Jeg ønsker å bli en del av styret i Lillohagenn Øvre for det som skjer i sameiet engasjerer meg. Ønsker å kunne bidra på de områdene der det er behov.

Jeg er utdannet sosionom, og jobber i Oslo Kommune. På fritiden går det mye i hundetrening i Norske Redningshunder.

- Jonas Karlsen
Jonas Karlsen, 30 år gammel. Jeg har en mastergrad med spesialisering i finans fra NTNU og har de senest 6 årene jobbet i Schibsted. De siste to årene har jeg jobbet som økonomisjef, med ansvar for de finansielle resultatene til Schibsted SMB Group Som økonomisjef i Schibsted så har jeg ansvar for b.la. rapportering, budsjett- og forecastprosesser, revisjonsprosess, M&A aktiviteter og strategi.

Jeg mener jeg kan bidra positivt til styret, spesielt på økonomidelen v/budsjett og regnskap og fremforhandle gode avtaler med leverandører da jeg har erfaring fra dette via min primære jobb. I tillegg har jeg en høy grad av fleksibilitet og høy arbeidskapasitet, som vil si at jeg også kan bidra på andre oppgaver som f.eks. å besvare henvendelser fra beboere osv.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristian Hyrum Elvestad	Syrenveien 2
Styremedlem	Vilde Caspersen	Sandakerveien 101 E
Styremedlem	Hanne Hjemdal	Sandakerveien 101 D
Styremedlem	Asbjørn Kjekshus	Sandakerveien 101 D
Styremedlem	Cathrine Kvernmo	Sandakerveien 101 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Lillohagen Øvre Sameie

Sameiet består av 121 seksjoner.

Lillohagen Øvre Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912879054, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 101 A-F

Gårds- og bruksnummer:

77 409

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

Lillohagen Øvre 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

Økning av felleskostnader/elbilutgifter:

Fellesutgiftene har stått uendret i noen år. I 2021 fikk sameiet noen ekstra store uforutsette utgifter, blant annet utgifter knyttet til heiser og til nødvendig boning av trappeoppganger. Det er ikke utenkelig at flere heiser trenger vedlikehold i nærmeste tid. Styret besluttet derfor å øke fellesutgiftene med i snitt 7,1 % fra og med februar 2022. En slik økning er i linje med utviklingen i konsumprisindeksen. Vi varslet samtidig at det dessverre kan bli nødvendig med ytterlige økning hvis/når nødvendig vedlikehold og driftskostnader slår inn.

Etter økte strømpriser var vi også nødt til å øke månedsprisen til kroner 400,-.

Innbrudd i bodene i 101 A:

Tidlig i 2022 var det innbrudd i bodanlegget i 101 A. Flere seksjonseiere ble berørt av dette. Skadene er meldt til forsikringsselskapet og utbedret av låsesmed og blikkenslager. I etterkant av innbruddet, ble styret gjort oppmerksomme på at sameiets videoovervåkningssystem har en uønsket kort lagringstid, samt lagringskapasitet. Dette er nå oppgradert.

Leverandøravtaler:

Styret ser stadig på å reforhandle leverandøravtalene våre og har i år gjennomgått forsikring, vask, gartner og vaktmester. Vi er i forhandlinger for å finne beste løsning for sameiet vårt.

Forsikring:

Styret har i år satt i gang med å reforhandle forsikringsavtalen vår. Det ble i denne forbindelse oppdaget en feil i vår daværende avtale. Det viser seg at garasjen og totalarealet rapportert inn er for lavt. For at vår forsikringsverdi skal være riktig i forhold til total bygningsverdi så har nå vår forsikring blitt dyrere. Dette har resultert i en økning fra NOK 127.000 i året til NOK 258.000.

Boligperm/Inattika:

Boligpermen er en dokumentasjon av boligen deres på nett som nybygg har når de er under oppføring. Den inneholder dokumentasjon om boligens interiør, tekniske løsninger, samt beskrivelser av vedlikeholdsrutiner for de valgene som ble tatt da boligene var nye. For å beholde tilgang til denne tjenesten må styret fornye en lisens som vi synes det var hensiktsmessig å gjøre. Om dere ikke har innlogging eller den ikke fungerer – ta gjerne kontakt med oss.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **3 503 174**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **4 175 712**.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-672 538** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **511 779**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 240 000 i energikostnader i 2022.

Lån

Lillohagen Øvre Sameie har ingen lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.02.22.

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 Øvre Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillohagen Øvre Sameie som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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, 25. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: 05770-117DM-FDSFM-MB5OX-E2B4V-POSX8



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."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-04-25 13:01:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 05770-117DM-FDSFM-MBSOX-EZB4V-POSX8

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/validate>

12 av 22

900 Årsrapport.pdf



LILLOHAGEN ØVRE SAMEIE ORG.NR. 912 879 054, KUNDENR. 7358

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 493 574	3 476 279	3 495 000	3 749 000
Ladepunkt		9 600	2 100	0	0
Andre inntekter		0	4 288	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 503 174	3 482 667	3 495 000	3 749 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-28 200	-18 180	-25 380	-30 000
Styrehonorar	4	-200 000	-180 000	-180 000	-200 000
Revisjonshonorar	5	-9 006	-8 688	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-183 870	-178 775	-181 000	-185 000
Konsulenthonorar	6	-385	0	-30 000	-30 000
Kontingenter		-33 565	-37 155	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-964 425	-783 959	-650 000	-650 000
Forsikringer		-119 606	-110 850	-115 000	-258 666
Kommunale avgifter	8	-978 516	-965 823	-975 000	-1 000 000
Energi/fyring		-300 395	-141 407	-220 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-570 450	-560 906	-569 000	-600 000
Andre driftskostnader	9	-787 294	-485 367	-465 000	-631 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 175 712	-3 471 109	-3 457 880	-3 872 166
DRIFTSRESULTAT		-672 538	11 558	37 120	-123 166
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 848	4 448	0	0
Finanskostnader	11	-430	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 418	4 448	0	0
ÅRSRESULTAT		-671 119	16 006	37 120	-123 166
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	16 006		
Fra opptjent egenkapital		-671 119	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 089	4 558
Kundefordringer		243	245
Forskuddsbetalte kostnader		58 270	151 827
Andre kortsiktige fordringer		0	-11 594
Energiavregning	12	349 953	0
Driftskonto OBOS-banken		58 049	1 077 670
Sparekonto OBOS-banken		509 770	808 076
SUM OMLØPSMIDLER		978 374	2 030 782
SUM EIENDELER		978 374	2 030 782
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		511 779	1 182 899
SUM EGENKAPITAL		511 779	1 182 899
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		62 826	60 590
Leverandørgjeld		67 602	319 403
Energiavregning	12	0	467 961
Annen kortsiktig gjeld	13	336 167	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		466 595	847 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		978 374	2 030 782
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2022

Styret i Lillohagen Øvre Sameie

Kristian Hyrum Elvestad /s/
Asbjørn Kjekshus /s/Vilde Caspersen /s/
Cathrine Kvernmo /s/

Hanne Hjemdal /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskost. likt	1 652 376
Felleskost. brøk	1 623 348
Garasje	156 600
Strøm elbil	61 250
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 493 574

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 449, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 006.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-385
--	------

SUM KONSULENTHONORAR	-385
-----------------------------	-------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 051
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-32 817
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-67 060
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-99 269
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 785
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-144 221
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-236 933
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 289
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-6 000
----------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-964 425
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-598 571
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-379 945
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-978 516
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 665
-----------	---------

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 837
-----------------------------	--------

Lyspærer og sikringer	-2 232
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-223 386
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-435 838
---------------------	----------

Snørydding	-77 578
------------	---------

Trykksaker	-1 276
------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-9 449
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-484
-----------------------	------

Porto	-2 621
-------	--------

Bank- og kortgebyr	-4 930
--------------------	--------



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-787 294**

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 694
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	154
SUM FINANSINNTEKTER	1 848

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-430
SUM FINANSKOSTNADER	-430

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 119 972
SUM INNTEKTER	-1 119 972

KOSTNADER

Techem	83 092
Strøm	1 386 833
SUM KOSTNADER	1 469 925

SUM ENERGIAVREGNING **349 953**

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: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
Påløpte kostnader	-336 237
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-336 167

Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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.

Vaktmester

Lillohagen Øvre Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift AS.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Absolutt Rent AS om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6599927. 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. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 24.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.05.22

Selskapsnummer: 7358 **Selskapsnavn:** Lillohagen Øvre Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sonja Cabrera er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</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 200.000

For

Mot

Sak 5 Valg av styremedlemmer

Styremedlem (2 skal velges)

Asbjørn Kjekshus

Camilla Skovly

Jonas Karlsen

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
E-post: oef@obos.no

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