



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 596 645
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LILLEVANNSSETER
Forretningsadresse: Lillevannsveien 71A
0788 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2020 for 982596645

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 894 902	1 920 879
Sum inntekter		1 894 902	1 920 879
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	2 094 833	1 898 968
Sum kostnader		2 094 833	1 898 968
Driftsresultat		-199 931	21 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 388	5 035
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			701
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 388	4 334
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-198 543	26 246
Totalresultat		-198 543	26 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-198 543	26 246
Sum overføringer og disponeringer		-198 543	26 246



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			
Andre fordringer	11	114 673	111 260
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	412 449	445 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 449	445 648
Sum omløpsmidler		527 122	556 908
SUM EIENDELER		527 122	556 908

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		198 268	396 811
Sum opptjent egenkapital		198 268	396 811
Sum egenkapital	13	198 268	396 811
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		149 655	91 555
Annen kortsiktig gjeld	14	179 199	68 542
Sum kortsiktig gjeld		328 855	160 097
Sum gjeld		328 855	160 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		527 122	556 908



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 681697

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 596 645
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LILLEVANNSSETER
Forretningsadresse: v/Brækhus Eiendom AS
Roald Amundsens gate 6
0161 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

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, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 982 596 645
BOLIGSAMEIET LILLEVANNSETER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	1 894 902	1 920 879
Sum inntekter		1 894 902	1 920 879
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 094 833	1 898 968
Sum kostnader		2 094 833	1 898 968
Driftsresultat		-199 931	21 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		1 388	5 035
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad			701
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 388	4 334
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		-198 543	26 246
Totalresultat		-198 543	26 246
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-198 543	26 246
Sum overføringer og disponeringer		-198 543	26 246



Organisasjonsnr: 982 596 645
BOLIGSAMEIET LILLEVANNSETER

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			
Andre fordringer	11	114 673	111 260
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	12	412 449	445 648
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		412 449	445 648
Sum omløpsmidler		527 122	556 908
SUM EIENDELER		527 122	556 908
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		198 268	396 811
Sum opptjent egenkapital		198 268	396 811



Sum egenkapital	13	198 268	396 811
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 655	91 555
Annen kortsiktig gjeld	14	179 199	68 542
Sum kortsiktig gjeld		328 855	160 097
Sum gjeld		328 855	160 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		527 122	556 908



Organisasjonsnr: 982 596 645
BOLIGSAMEIET LILLEVANNSSETER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Lønnskostnader Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall aksjer og aksjeeiere

<u>Aksjeklasse</u>	<u>Ant. aksjer</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Bokført verdi</u>
--------------------	--------------------	------------------	----------------------



Ordinære

Note
3

Lønn og ytelser

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelse (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden.

Note
3

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
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
3

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6781.00	6659.00
<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	6781.00	6659.00

Note
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei



Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2021

Boligsameiet Lillevannsseter

Tid: Tirsdag 27.04.2021, kl. 18:00

Sted: Digitalt møte





Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Lillevannsseter

Til informasjon har Brækhus Eiendom AS nå endret navn til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS.

Tid: Tirsdag 27. april 2021 kl. 18:00

Sted: Digitalt møte via Microsoft Teams

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man enten avgi forhåndsstemme, eller gi fullmakt til et av styrets medlemmer, eller en annen seksjonseier. Stemmeseddel/fullmakt kan sendes til roisland@hbef.no eller gis/sendes til et av styrets medlemmer eller en seksjonseier som skal delta i møtet. Frist for å avgi forhåndsstemme eller utstede fullmakt er 27. april kl 12.00.

SAKSLISTE

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører
- 1.3 Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opptak av navnefortegnelse
- 1.5 Godkjenning av saksliste

2. Årsmelding fra styret

3. Årsoppgjøret

4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

5. Andre saker

- 5.1 Forslag til endring i vedtekter

6. Valg

- 6.1 Valg av ett styremedlem
- 6.2 Valg av ett varamedlem
- 6.3 Valg av valgkomité

Oslo, 16.04.2021

Boligsameiet Lillevannsseter

STYRET



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsmelding fra styret

Årsmelding for 2020 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsoppgjøret

Resultatregnskap 2020, balanse pr. 31.12.2020 og budsjett for 2021 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Resultatregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter sameiet har hatt, er medtatt i det fremlagte regnskapet.

3.2 Budsjett for 2021 anbefales tatt til orientering.

For å sikre likviditet til å dekke forventede og nødvendige reparasjoner og vedlikehold i 2021, og for igjen å komme opp på et akseptabelt og robust nivå for egenkapital, er det budsjettert en ekstrainnbetaling på kr 450 000 1. juni 2021. Denne kommer i stedet for ekstrainnbetalingen som ikke ble innkalt i 2020 på kr 438 000,-.

Det ble videre budsjettert en ramme for ytterligere kapitalinnkalling av kr 200 000,- ved behov. Total ramme for kapitalinnkalling i 2021 er derfor kr 650 000,- til erstatning for rammen fra 2020 på kr 438 000,-. Dette kommer i tillegg til vanlig indeksregulering av fellesutgiftene 1. juni 2021 for å hensynta generell prisvekst

Sak 4: Eventuell godtgjørelse til styret og revisor

Styret foreslår at det ikke utbetales noe honorar, i tråd med tidligere år. Revisor honoreres iht. revisjonsavtale.

Sak 5: Andre saker

5.1 Forslag til endring i vedtekter

I 2018 kom en ny eierseksjonslov hvor seksjonseiers vedlikeholdsansvar ble utvidet til også å omfatte dører og vinduer utvendig, mens utskiftning fortsatt var sameiets



ansvar. Vårt sameie vedtok i 2019 tilsvarende endring i vedtektene. Før vedtektsendring i 2019 var sameiet ansvarlig for utvendig vedlikehold av dører og vinduer.

Sameiet står fritt til å velge om de ønsker å følge eierseksjonslovens §32 om vedlikehold. Vi kan derfor beslutte andre løsninger i våre vedtekter.

Styret foreslår at alt utvendig vedlikehold av dører og vinduer tilbakeføres til sameiet slik det var før 2019.

Forslag til vedtak:

Dette innebærer at §6 punkt i) vinduer og ytterdører strykes. I neste ledd hvor det står, *men ikke utskifting av utvendige sluk, vinduer og ytterdører*. Her strykes også vinduer og ytterdører.

Sak 6: **Valg**

Valgkomiteens uttalelse:

Styret velges av årsmøtet, og skal bestå av inntil 6 medlemmer inklusiv leder og 1 varamedlem. Lederen velges særskilt. Styremedlemmene, leder og varamedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

På årsmøtet 18. mai 2020 fikk styret slik sammensetning:

Leder Randi Cappelen, gjenvalgt for 2 år til 2022
Styremedlem Eivind Moe, valgt for 2 år til 2022
Styremedlem Roy Kristiansen, valgt for 2 år til 2022
Styremedlem Morten Bjerke, gjenvalgt for 1 år til 2021
Styremedlem Astrid Kårstad, gjenvalgt for 2 år til 2022
Varamedlem Svein Engebretsen, valgt for 2 år til 2022

Dette innebærer at styremedlem Morten Bjerke er på valg i år. Som valgkomite for 2 år til 2022 ble valgt Ditlef Christiansen, Elisabeth Kielland og Kristen Nerstad.

Valgkomiteens enstemmige innstilling:

Styremedlem Morten Bjerke gjenvelges for 2 år til 2023.

Forslag til vedtak: Morten Bjerke gjenvelges for 2 år til 2023.



Boligsameiet Lillevannsseter

Styrets redegjørelse avgitt april 2021

Styrets sammensetning

Styreleder Randi Cappelen

Styremedlem Morten Bjerke

Styremedlem Astrid Kårstad

Styremedlem Roy Kristiansen

Styremedlem Eivind Moe

Varamedlem Svein Engebretsen

Valgkomiteens sammensetning

Nordgård: Kristen Nerstad

Midtgård: Elisabeth Kielland

Sørgård: Ditlef Christiansen

Styret har i perioden avholdt 6 ordinære styremøter i 2020. Det har i tillegg vært uformell kontakt mellom styremedlemmene og mange e-post.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører var Brækhus Eiendom AS som ble solgt til Obos i 2021 og heter nå Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Kontaktperson er Roy Røisland, roisland@hammersborgeiendomsforvaltning.no.

Revisor er RSM Norge AS som er oppnevnt av forretningsfører.

Forsikring

Selskapets eiendommer er fullverdiforsikret i If skadeforsikringsselskap, polise nr.149615.

Forsikringen er en utvidet forsikring (bopluss), som bl.a. også omfatter en rettshjelpsforsikring og styreansvarsforsikring. Den dekker ikke forsikring av innbo og løsøre, som den enkelte eier selv må sørge for å forsikre. Krav på forsikringsmessig dekning av skade skjer via forretningsfører.



Generelle opplysninger om boligselskapet

Selskapets primære formål er forvaltning, vedlikehold og drift av selskapets eiendom, gnr.33, bnr 898, Lillevannsveien 69,71 og 73, 0788 OSLO. Selskapet har ingen ansatte. Driften baserer i stor utstrekning på frivillig arbeid av styret og beboerne og bruk av eksterne tjenester.

Utførte reparasjoner og utbedringer siste år:

- Pusset opp oppgang 69A og 69C
- Lekkasjesaken i Lillevannsveien 69E
- Lekkasjesaken hos Schrøder/Rådstrøm 69C
- Malt tømmerhuset til Kristiansen 73B
- Diverse vedlikehold og vaktmestertjenester
- Ny motor heis 71A

Planlagte reparasjoner/utbedringer

- Taklekkasje 69E
- Taklekkasje 69C framtun uteboder
- Lekkasjen garasje 69E
- 2 oppganger 71A og 73A gjenstår å pusses opp, og vil bli vurdert ila året som en del av løpende vedlikehold.

Regnskap og økonomi

Regnskapet for 2020 viser et årsresultat på NOK -198 543; budsjettert årsresultat var NOK 0, mens årsresultat 2019 var NOK 26 246. Det store negative avviket mot budsjett skyldes at den budsjetterte ekstrainnbetalingen ikke ble kalt inn i 2020, samtidig som en del av kostnadene er påløpt.

Det negative årsresultatet har redusert bokført egenkapital per 31.12.2020 til NOK 198 268, ned fra NOK 396 811 per 31.12.2019. Det er ingen langsiktig gjeld.

Regnskapet er et fellesregnskap for sameiet hvor hovedinntekten er sameiernes innbetaling à konto til dekning av fellesutgifter.

Ifølge Brækhus' oppstilling er hovedkategoriene «andre driftskostnader eiendom», «reparasjoner og vedlikehold» og «kommunale avgifter». Disse er nærmere beskrevet i noter til regnskapet.

Årets resultat var vesentlig lavere enn budsjettert, og egenkapitalen er tilnærmet halvert gjennom året. For å sikre likviditet til å dekke forventede og nødvendige reparasjoner og vedlikehold i 2021, og for igjen å komme opp på et akseptabelt og robust nivå for egenkapital, blir det nødvendig å fakturere en ekstrainnbetaling på kr 450 000 1. juni. Denne kommer i stedet for ekstrainnbetalingen som ikke ble innkalt i 2020 på kr 438 000.



Ved behov kalles ytterligere kr 200 000 inn senere i løpet av 2021, slik at total ramme for kapitalinnkalling i 2021 er kr 650 000, til erstatning for rammen fra 2020 på kr 438 000. Dette kommer i tillegg til vanlig indeksregulering av fellesutgiftene for å hensynta generell prisvekst.

Oslo, 08.04.2021

Randi Cappelen

Astrid Kårstad

Morten Bjerke

Roy Kristiansen

Eivind Moe



Årsoppgjør rapport

**Boligsameiet Lillevannseter
2020**



Resultatregnskap 2020

Boligsameiet Lillevannsseter
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 894 902	1 920 879	2 343 000	1 956 640
Innkalling av kapital	2				650 000
Sum driftsinntekter		1 894 902	1 920 879	2 343 000	2 606 640
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	3	6 781	6 659	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		62 000	60 884	62 000	63 000
Andre honorarer	4	112 063	62 008	60 000	60 000
Forsikringspremier		172 331	161 016	180 000	198 000
Energikostnader	5	138 844	167 497	180 000	180 000
Kommunale avgifter	6	368 370	336 474	353 000	398 000
Andre driftskostn. eiendom	7	591 628	506 160	577 000	586 000
Driftskostnader administrasjon	8	9 942	12 722	8 000	8 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	626 257	575 096	907 000	892 000
Andre kostnader	10	6 616	10 452	10 000	14 000
Sum driftskostnader		2 094 833	1 898 968	2 343 000	2 405 000
Driftsresultat		-199 931	21 911	0	201 640
Finansinntekter		1 388	5 035	0	0
Finanskostnader		0	701	0	0
Resultat av finansposter		1 388	4 334	0	0
Årsresultat		-198 543	26 246	0	201 640

Resultatrapport 2020 for Boligsameiet Lillevannsseter



Balanse pr. 31.12.2020

Boligsameiet Lillevannseter
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2020	2019
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	11	114 673	111 260
Bankinnskudd og kontanter	12	412 449	445 648
Sum omløpsmidler		527 123	556 908
Sum eiendeler		527 123	556 908
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital/udekket tap		396 811	396 811
Årets resultat		-198 543	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 13		198 268	396 811
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		11 311	39 345
Leverandørgjeld		149 655	91 555
Annen kortsiktig gjeld	14	167 888	29 197
Sum kortsiktig gjeld		328 855	160 097
Sum gjeld		328 855	160 097
Sum egenkapital og gjeld		527 123	556 908

OSLO, 08.04.2021
Styret for Boligsameiet Lillevannseter

Randi Halvorsen Cappelen
Styrets leder

Eivind Moe
Styremedlem

Morten Johannes Bjerke
Styremedlem

Astrid Kårstad
Styremedlem

Roy Kristiansen
Styremedlem

Balanserapport 2020 for Boligsameiet Lillevannseter



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Lønnskostnader

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 2 Fellesutgifter

	2020	2019
Inndekning av fellesutgifter	1 894 902	1 920 879
Sum fellesutgifter	1 894 902	1 920 879

I budsjett for 2021 er det beregnet en økning av fellesutgifter på 3% fra 01.06.2021. I tillegg er det budsjettert kapitalinnkreving, til sammen kr 650 000, kr 450 000 vil bli utfakturert 01.06.21 og kr 200 000 den 01.09.21.

Note 3 Revisjonshonorar

	2020	2019
Revisjonshonorar	6 781	6 659
Sum revisjonshonorar	6 781	6 659

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.



Note 4 Andre honorar

	2020	2019
Juridisk honorar (BDA)	0	50 045
Teknisk honorar	112 063	11 963
Sum andre honorar	112 063	62 008

Teknisk honorar gjelder faktura fra AS Bent Syrrist, utstedt april 2021, denne er avsatt i 2020 regnskapet.

Note 5 Energikostnader

	2020	2019
Strøm	138 844	167 497
Sum energikostnader	138 844	167 497

Note 6 Kommunale avgifter

	2020	2019
Avløps-, kloakkavgift	135 386	119 601
Feieravgift	5 795	6 255
Renovasjonsavgift	136 465	130 464
Vannavgift	90 724	80 153
Sum kommunale avgifter	368 370	336 474

Note 7 Andre driftskostnader

	2020	2019
Andre driftskostnader, eiendom	3 070	3 074
Containerleie/tømming	8 490	7 709
Driftsmateriell	958	219
Dugnad, kostnader	0	2 836
Heis drift	47 046	9 630
Kabel-tv/internett	134 713	132 292
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 939	0
Matteleie	13 373	12 976
Møbler og utstyr til fellesrom	0	3 600
Snøbrøyting og strøing	130 763	179 042
Tilleggstjenester vaktmester	100 548	24 979
Vaktmestertjeneste, fast	150 728	129 353
Verktøy og redskaper	0	450
Sum andre driftskostnader eiendom	591 628	506 160

Note 8 Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 806	5 853
Fradragsberettigede gaver	750	700
IT kostnader	3 190	3 199
Porto	197	1 776
Trykksaker, kopiering	0	1 194
Sum driftskostnader administrasjon	9 942	12 722



Note 9 Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
Annet rep. og vedlikehold	44 327	85 181
Blikkenslagerarbeid	25 250	192 526
Egenandel forsikring	10 000	0
Elektrikerarbeid	1 500	5 038
Garasjeport	22 315	10 866
Gartnerarbeid - grøntanlegg	21 360	21 755
Heiser - service/vedlikehold	201 684	73 749
Malerarbeid	186 094	9 625
Rørleggerarbeid	0	16 358
Snikkerarbeid	0	73 678
Varmekabler	0	20 982
Vedlikehold og rep. bygning	113 728	54 837
Ventilasjonsanlegg	0	10 500
Sum reparasjoner og vedlikehold	626 257	575 096

Note 10 Andre kostnader

	2020	2019
Andre kostnader	70	0
Bank og kortgebyr	6 546	6 158
Kostnader gen.fors/årsmøter	0	1 430
Møtekostnad for styret	0	2 864
Sum andre kostnader	6 616	10 452

Note 11 Kortsiktige fordringer

	2020	2019
Kundefordringer	-11 290	-39 344
Kunderestanse	11 311	39 345
Kundefordringer	21	1
Periodisering forsikring	45 307	43 085
Periodisering heiskostnader	844	818
Periodisering kabel TV	68 502	67 356
Andre kortsiktige fordringer	114 652	111 259
Sum kortsiktige fordringer	114 673	111 260

Note 12 Kontanter og bankinnskudd

	2020	2019
Bank Nordea 86054	412 449	445 648
Sum kontanter og bankinnskudd	412 449	445 648

Note 13 Egenkapital

	2020	2019
Annen egenkapital	396 811	396 811
Sum egenkapital 01.01	396 811	396 811
Årets resultat	-198 543	0
Sum egenkapital 31.12	198 268	396 811

Note 14 Kortsiktig gjeld

	2020	2019
Andre påløpte kostnader	168 028	29 267
Purregebyrer BDE	-140	-70
Sum annen kortsiktig gjeld	167 888	29 197



Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.

Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

NB! Det kan angis på fullmakten hva du ønsker å stemme på.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift





RSM Norge AS

Til årsmøtet i Boligsameiet Lillevannsseter

Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00
F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Boligsameiet Lillevannsseters årsregnskap som viser et underskudd på kr 198 543. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Penneo Dokumentno: E530M-046X0-JA5W-LF3WC-WV14L-W81P5



Revisors beretning 2020 for Boligsameiet Lillevannsseter

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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.

Oslo, 4. mai 2021
RSM Norge AS

Cecilie Tronstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Cecilie Tronstad

Partner

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5999-4-1466689

IP: 193.71.xxx.xxx

2021-05-04 13:58:34Z



Penneo Dokumentnøkkel: E530M-046X0-JA5V-LF3WC-WV14L-W81P5

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).

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>