



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 441 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 310 284	2 036 657
Sum inntekter		2 310 284	2 036 657
Kostnader			
Lønnskostnad		105 129	89 129
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 081	
Annen driftskostnad		2 686 299	2 494 356
Sum kostnader		2 900 509	2 583 485
Driftsresultat		-590 224	-546 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 780	38 396
Sum finansinntekter		35 780	38 396
Annen finanskostnad		31 192	37 026
Sum finanskostnader		31 192	37 026
Netto finans		4 588	1 370
Ordinært resultat før skattekostnad		-585 636	-545 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		-585 636	-545 458
Årsresultat		-585 636	-545 458
Totalresultat		-585 636	-545 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-585 636	-545 458
Sum overføringer og disponeringer		-585 636	-545 458



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		654 487	
Sum varige driftsmidler		654 487	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		654 487	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		29 226	42 916
Sum fordringer		29 261	42 916
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		631 389	1 633 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		631 389	1 633 179
Sum omløpsmidler		660 650	1 676 095
SUM EIENDELER		1 315 138	1 676 095

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		112 832	698 468
Sum opptjent egenkapital		112 832	698 468
Sum egenkapital		112 832	698 468
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		828 190	918 538
Sum annen langsiktig gjeld		828 190	918 538
Sum langsiktig gjeld		828 190	918 538
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		168	173
Leverandørgjeld		328 975	19 475
Skyldige offentlige avgifter		33 405	19 611
Annen kortsiktig gjeld		11 568	19 830
Sum kortsiktig gjeld		374 116	59 089
Sum gjeld		1 202 306	977 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 315 138	1 676 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234718

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 441 451
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LØVLIA BOLIGSAMEIE
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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 310 284	2 036 657
Sum inntekter		2 310 284	2 036 657
Kostnader			
Lønnskostnad		105 129	89 129
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		109 081	
Annen driftskostnad		2 686 299	2 494 356
Sum kostnader		2 900 509	2 583 485
Driftsresultat		-590 224	-546 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 780	38 396
Sum finansinntekter		35 780	38 396
Annen finanskostnad		31 192	37 026
Sum finanskostnader		31 192	37 026
Netto finans		4 588	1 370
Ordinært resultat før skattekostnad		-585 636	-545 458
Ordinært resultat etter skattekostnad		-585 636	-545 458
Årsresultat		-585 636	-545 458
Totalresultat		-585 636	-545 458
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-585 636	-545 458
Sum overføringer og disponeringer		-585 636	-545 458



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		654 487	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		654 487	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		35	
Andre fordringer		29 226	42 916
Sum fordringer		29 261	42 916
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		631 389	1 633 179
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		631 389	1 633 179
Sum omløpsmidler		660 650	1 676 095
SUM EIENDELER		1 315 138	1 676 095
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	112 832	698 468
Sum opptjent egenkapital	112 832	698 468
Sum egenkapital	112 832	698 468
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	828 190	918 538
Sum annen langsiktig gjeld	828 190	918 538
Sum langsiktig gjeld	828 190	918 538
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	168	173
Leverandørgjeld	328 975	19 475
Skyldige offentlige avgifter	33 405	19 611
Annen kortsiktig gjeld	11 568	19 830
Sum kortsiktig gjeld	374 116	59 089
Sum gjeld	1 202 306	977 627
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 315 138	1 676 095



Organisasjonsnr: 981 441 451
LØVLIA BOLIGSAMEIE

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

Løvli Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2022

Selskapsnummer: 7547





Velkommen til årsmøte i Løvli Boligsameie

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 6. april kl. 15:00 og lukker 9. april kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7547>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Løvli Boligsameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mette Skålhegg og Tanja Neefjes velges.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7547 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Moberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hege Bjerke Tollefsen
- Vegard Gulbrandsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tanja Neefjes

Sak 6

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hege Bjerke Tollefsen



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Moberg	Ekebergveien 1 A
Styremedlem	Vegard Gulbrandsen	Jakobsbråtan 38
Styremedlem	Trude Kristoffersen Olsen	Jakobsbråtan 26
Styremedlem	Hege Bjerke Tollefsen	Jakobsbråtan 23 A
Varamedlem	Lina Aak-Trondsen	Jakobsbråtan 30
Varamedlem	Tanja Neeffjes	Jakobsbråtan 35

Valgkomiteen

Hege Bjerke Tollefsen Jakobsbråtan 23 A

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

Generelle opplysninger om Løvli Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Løvli Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981441451, og ligger i RÆLINGEN kommune med følgende adresse:

Jakobsbråtan 15A - 64B

Gårds- og bruksnummer:

96 12

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

Løvli Boligsameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Nåværende styre ble valgt den 4. juni 2021. Styreleder ble valgt separat og ble innleid for ett år. Styret har arbeidet med løpende drift, etablering av nytt avfallsanlegg, asfaltering av fellesarealer, utbedring av trapper og svalgang samt håndtering av henvendelser fra beboere. Covid-19 medførte at felles dugnad i mai ble individuell og i september ble det avholdt felles dugnad og det var godt oppmøte.

Det har vært et godt arbeidsmiljø i styret. Det er avholdt i alt seks styremøter hvor styremedlemmer har møtt.

Beboernes egen vedlikeholdsplikt

Etter at styret både i 2018 og 2019 gikk runder i sameiet har vedlikeholdet blitt bedre. Styret har i 2021 ikke igangsatt noe vedlikehold på vegne av beboere. Utviklingen fra 2018 og videre er derfor positiv og vi takker sameiere for innsatsen også i 2021.

Arbeider på egen bolig

Mange seksjonseiere gjør eget arbeid på boligen, både innvendig og utvendig. Vi gjør oppmerksom på at selv om man har fått styrets godkjenning til å gjennomføre eventuelle tiltak, er man selv fullt og helt ansvarlig dersom gjennomførte tiltak på et senere tidspunkt medfører skader på den opprinnelige bygningsstrukturen.

Det presiseres at man selv alltid er ansvarlig for å innhente nødvendige offentlige godkjenninger, avhengig av hvilke tiltak man gjør i forbindelse med moderniseringer, endringer og fornyelse av boligen. Det forutsettes at det brukes godkjente håndverkere til alt arbeid som har med tekniske fag som elektro, vann, avløp, bad, kjøkken, ventilasjon etc.

Vedlikeholdsplan

Årsmøtet besluttet våren 2018 vedlikeholdsplan for perioden 2019-2023. Styret har kommet langt med prioritering av oppgaver og planlegging av finansiering. Planen hadde en kostnadsramme på inntil 18 MNOK i den fem-årsperioden vi nå nærmer oss slutten av.

Styret vurderer hva som skal prioriteres og orienterer om dette foran hvert årsmøte. Det kan også være tiltak som styret vurderer bør utgå eller utsettes i flere år. Og det kan komme situasjoner som gjør at enkelte tiltak også må fremskyndes.

Avhengig av bygningenes tilstand når de ulike tiltakene gjennomføres vil beløpet både kunne øke eller bli redusert. Vi har hatt en stikkprøvekontroll på takene i 2020/2021. Det som er gledelig, er at takenes tilstand er bedre enn antatt og at kostnaden for 2021 på kr 8.600.000 skyves fremover i tid. Styret vil i 2022 få utført en tilstandsvurdering som angir når taket bør skiftes, samt prisen på utbedringer.

Det som var planlagt i 2021 var som følger;

- Kontroll og utbedringer av svalganger og trapper i betong. Utført.
- Kontroll garasjer og eventuelt pålegg om utbedringer. Følges opp i 2022.
- Kontroll og eventuell utbedring av betong på terrasser. Følges opp i 2022.
- Asfaltering av felles parkeringsarealer. Utført.
- Etablering av søppelbrønner. Utført



2022		
Post	Tiltak	Beløp
	Serviceavtale - røykvarsler og slukkerutstyr	
2.1.2 A		17 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	17 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 700
3.10.2 A	Kamerakontroll av bunnledninger	34 000
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	17 000
3.19.1 A	Etabl. Nedgravd søppelsystem	-
Totalt for 2022		86 700

Kostnaden for 2022 er betydelig redusert siden prosjektet med søppelbrønner allerede er utført. Vi har derfor minimalt med vedlikeholdsprosjekter i sameiet i 2022.

2023		
Post	Tiltak	Beløp
	Serviceavtale - røykvarsler og slukkerutstyr	
2.1.2 A		18 000
Ny post	Sjekk av ventilasjon i alle leil	102 000
3.3.4 A	Utskift. Vinduer og balkongdører	18 000
3.6.3 A	Periodisk utbedring av takrenner	18 000
3.9.1 A	Risikovurdering legionellasmitte	1 800
3.12.2 A	Pristilbud - stikk/komfyrvakt	1 800
3.18.2 A	Kontr./vedl. Lekeplass	18 000
Totalt for 2023		177 600

2024 eller senere		
3.6.2 A	Omtrekking av tak	8 600 000
4.2.1 A	Kontroll/vedlikh. garasjetak	1 500 000
3.16.1 A	Inst. Brannvarslingsanlegg	
Sum 2024 og senere		10 100 000

Tiltak som omtrekking av tak, både for boligdelen og garasjedelen vil vi nå undersøke tilstanden på i 2022 samt få priser utbedring. Takene er fra 1989 og vi må anta at de nå har begrenset levetid og da vil alle tak bli tatt samtidig når det blir besluttet utført. Styret vil ta initiativ til å begynne å spare opp med månedlig avsetning fra 2023 og fremover til utbedring foretas.

Overflatebehandling av svalganger og betongrehabilitering av trapper

Sameiet benyttet OBOS Prosjekt som prosjektleder og Con Rehab AS til å utføre nødvendig overflatebehandling og betongrehabilitering av fem trappeoppganger i sameiet. Vi er ikke 100% fornøyd med utførelsen og vil ha dialog videre med entreprenør for å finne en løsning til neste års vinter. Trappene har vist seg å være mye glattere enn det vi ble opplyst om i prosjektet.

Eablering av søppelbrønner

Vi har også fått etablert nedgravde søppelbrønner for mer effektiv håndtering av søppel i sameiet. Da har vi også kunnet fjernet alle de søppelkassene vi har hatt stående rundt på eiendommen. Så langt har vi bare fått gode tilbakemeldinger på tiltaket.

Asfaltering av fellesområder

Det er lagt ny asfalt på gjesteparkeringen og nederste beboerparkeringen i sameiet.



Lademulighet for el-biler i sameiet

Ny eierseksjonslov pålegger sameiet å tilrettelegge for el-billading. Som en del av vedlikeholdsplanen etablerte styret i 2020 infrastruktur for lademulighet til samtlige plasser i sameiet og fordelingsskapene er skiftet ut til dagens standard og moderne jordfeilbrytere for å ivareta elsikkerheten i garasjene.

Det er aktivert betalingstjeneste på ladeanlegget via Charge365 som gir en rettferdig fordeling av lade-kostnader, 24/7 support og er enkelt og trygt i bruk.

Laderne har innebygget 4G, og dette er kostnadsfritt så lenge tjenesten til Charge365 er aktiv. Se <https://www.charge365.no/start-lading/> for informasjon vedr. betalingstjenesten deres.

Det er kun Zaptec Pro lader som kan benyttes i anleggene. Det tillates ikke bruk av andre ladere sameier har skaffet selv.

For de som ønsker å kjøpe lader sender man melding til elbil@ens.no og får bestillingsskjema der. Avtalt pris er p.t. kr 21.750,- inkl.mva og inkluderer montering.

Nettsider

Sameiet har ikke egne nettsider og all kommunikasjon skjer derfor via vibbo.no/lovli som er levert fra OBOS.

Innleid styreledelse

Under følger en oversikt over timeforbruket til innleid styreleder. Alle timer er i henhold til godkjente timelister attestert av styret. Dette gjelder for arbeid utført for perioden januar-desember 2021.

Styreledelse - tidsbruk og arbeidsoppgaver for styreleder					
Beskrivelse	2021	2020	2019	2018	2017
	jan-des	jan-des	jan-des	jan-des	mai-des
Forberedelser+styre-/sameiemøte	25	17	50,5	38	22
Faktura+leverandør+drift	17	41	21	15,5	8
Beboerkontakt	5,5	9	8,5	20	10
Styrekontakt	8	5	16,5	21,5	7,5
Budsjett	5,5	2	1	2,5	1
Totalt	61	74	97,5	97,5	48,5

Plenklipping og snøbrøyting

Sameiet har ingen vaktmester eller vaktmesteravtale. Det er inngått avtale om klipping av plen på fellesområder om sommeren med en sommervikar. Avtale om snøbrøyting er samlet i en avtale.

Styrets håndheving av beboers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier har et selvstendig ansvar for en rekke av vedlikehold på sin eiendom (rekkehus/leilighet). Les gjennom vedtektene og gjør deg godt kjent med vedlikeholdsplikten. Vi håper dette bidrar til at den enkelte seksjonseier tar godt vare på boligen.

**Carport/garasje**

Den enkelte seksjonseier har selv all vedlikeholdsplikt for sin carport/garasje. Den plikten ivaretas ulikt og det er enkelte carporter/garasjer som er i svært dårlig stand. Vi minner om HMS-ansvaret den enkelte har for å sikre at den er i god stand. Den må tåle snø på taket og konstruksjonen må sjekkes for svakheter.

Bruk av gjesteparkeringen

Gjesteparkeringen blir fortsatt brukt av seksjonseiere som har tilgang til egen carport/garasje. Styret må gjentatte ganger påtale forholdet og det bedrer seg kun over kort tid. Styret vurderer om det må iverksettes tiltak som gjesteparkeringskort og da bøteleggelse om forholdet ikke bedrer seg. Vi har ikke så mange gjesteplasser og vi ønsker at disse faktisk skal være tilgjengelig for de som er gjester hos oss.

Forsikringskader

Det har tidligere vært en del lekkasjer fra varmtvannsbereder. Plutselige lekkasjer dekkes normalt av forsikringen, men man bør sjekke bereder jevnlig. Har seksjonseier bereder fra byggeår (i kjøkkenbenk) så anbefaler styret utskiftning. Innstallering av elektronisk fuktføler er smart tiltak. Og husk at hver gang sameiet benytter forsikringen så vil premien øke.

Ventilasjon

Det ble gjennomført sjekk av ventilasjon i alle bygg fra Årseth ventilasjon i 2013. Husk at muggproblem kan komme fra ventilasjon og det må seksjonseier ta kostnaden for selv. Det er viktig at seksjonseier setter seg inn i hvordan ventilasjonen fungerer og at den alltid står på minst 1. Husk at viften på kjøkkenet også trekker ut luft/damp fra badet. Dersom du har byttet ut ventilasjonen er det viktig at den oppfyller de samme funksjonene som tidligere installasjon.

Informasjonsplikt ved omsetning av leiligheter

Styret minner om at det er svært viktig at selger følger plikten til å informere potensielle budgivere om feil og mangler, man vet om når man selger leiligheten.

Beboermøte

Beboermøte blir i år gjennomført i forbindelse med avholdelse av dugnad i mai 2022. Har du saker du ønsker at styret bør ta tak i sender du beskjed om dette til styrets sin e-post, styret@lovli.no



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 2 310 284.

Andre inntekter består i hovedsak av el-bil lading fra Charge365.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 900 509.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 585 636 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 286 535.

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 301 000 til normalt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Løvliå Boligsameie.

**Lån**

Løvli Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Serielån med en effektiv flytende rente på 4,17 %.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Løvlia Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Løvlia Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: USFZE-ZQUJ7-EEH6E-G6GKX-03PA7-DTPSI



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-17 15:38:15 UTC



Penneo document key: USFZE-ZQUC7-EEH6E-G6GKX-03PA7-DTPSI

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

15 av 29

75.47.4 Årsrapport 2021.pdf



LØVLIA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 981 441 451, KUNDENR. 7547

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 033 832	2 033 832	2 034 000	2 034 000
Andre inntekter	3	276 452	2 825	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 310 284	2 036 657	2 034 000	2 034 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 129	-39 129	-41 530	-41 530
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger	12	-109 081	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 265	-10 680	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-93 165	-90 600	-110 000	-110 000
Forretningsførerhonorar		-96 243	-93 578	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-304 691	-205 463	-105 000	-105 000
Drift og vedlikehold	8	-1 519 312	-1 550 103	-2 051 000	-301 000
Forsikringer		-287 141	-258 756	-262 000	-273 000
Energi/fyring		-67 492	-23 072	-27 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 933	-174 959	-176 000	-183 000
Andre driftskostnader	9	-131 058	-87 146	-90 400	-102 790
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 900 509	-2 583 485	-3 018 930	-1 327 320
DRIFTSRESULTAT		-590 225	-546 828	-984 930	706 680
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 780	38 396	0	0
Finanskostnader	11	-31 192	-37 026	-31 000	-28 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 588	1 370	-31 000	-28 000
ÅRSRESULTAT		-585 636	-545 458	-1 015 930	678 680
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-585 636	-545 458		



10

Løvliå Boligsameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	654 487	0
SUM ANLEGGSMIDLER		654 487	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 525	12 930
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 701	29 986
Driftskonto OBOS-banken		225 394	743 806
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 248	12 420
Sparekonto OBOS-banken		383 747	876 953
SUM OMLØPSMIDLER		660 650	1 676 095
SUM EIENDELER		1 315 138	1 676 095
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		112 832	698 468
SUM EGENKAPITAL		112 832	698 468
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	828 190	918 538
SUM LANGSIKTIG GJELD		828 190	918 538
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 350	6 907
Leverandørgjeld		328 975	19 475
Skyldige offentlige avgifter	14	33 405	19 611
Påløpte renter		168	173
Annen kortsiktig gjeld	15	8 218	12 923
SUM KORTSIKTIG GJELD		374 116	59 089
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 315 138	1 676 095
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Rælingen, 17.02.2022
Styret i Løvli Boligsameie

Erling Moberg/s/

Vegard Gulbrandsen/s/

Trude K. Olsen/s/

Hege Bjerke Tollefsen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 783 980
Forsikring	230 112
Strøm carport	19 740
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 033 832

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Charge - El-bil	29 723
Korrigerings på reskontro	-3 715



Nettinnbetalinger	444
Tilskudd - ladeinfrastruktur	250 000
SUM ANDRE INNTEKTER	276 452

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 250
Påløpte feriepenger	-1 760
Arbeidsgiveravgift	-25 629
Yrkesskadeforsikring	-490
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 129

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 265.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-303 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-941
SUM KONSULENTHONORAR	-304 691

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-827 546
Drift/vedlikehold elektro	-8 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-641 230
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 327
Kostnader dugnader	-646
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 519 312

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 067
Driftsmateriell	-3 154
Snørydding	-73 500
Andre fremmede tjenester	-15 345
Trykksaker	-1 459



Andre kostnader tillitsvalgte	-7 500
Andre kontorkostnader	-840
Porto	-1 192
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-549
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 077
Velferdskostnader	-7 325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 058

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 794
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	825
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 161
SUM FINANSINTEKTER	35 780

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 192
SUM FINANSKOSTNADER	-31 192

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Kostpris	625 000
Tilgang 2021	138 568
Avskrevet i år	-109 081
	654 487
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	654 487

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-109 081****NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	3 581 462
Nedbetalt i år	90 348
	-828 190

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-828 190****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 248
----------------	---------



14

Løvliå Boligsameie

Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 157
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-33 405

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader - strøm for desember 2021	-8 218
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 218



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 63785598. 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 slukkeutstyr 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.

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 6.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.04.22

Selskapsnummer: 7547 **Selskapsnavn:** Løvlia Boligsameie

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>Mette Skålhegg og Tanja Neefjes velges.</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. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Erling Moberg

Styremedlem (2 skal velges)

Hege Bjerke Tollefsen

Vegard Gulbrandsen

Varamedlem (1 skal velges)

Tanja Neefjes

Sak 6 Valgkomite

Valgkomite (1 skal velges)

Hege Bjerke Tollefsen

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.