



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 665 539  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: John Ola Haugom  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### 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, 08.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 403 765	2 343 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 403 765</b>	<b>2 343 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	91 280	88 080
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	2 503 425	1 841 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 594 705</b>	<b>1 929 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-190 940</b>	<b>413 705</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		694	1 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>694</b>	<b>1 132</b>
<b>Netto finans</b>		<b>694</b>	<b>1 132</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-190 246	414 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		43 088	23 211
Andre fordringer		119 550	115 039
Sum fordringer		162 638	138 250
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		392 738	553 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 738	553 097
Sum omløpsmidler		555 376	691 346
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>555 376</b>	<b>691 346</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	429 150	619 397
Sum opptjent egenkapital		429 150	619 397
Sum egenkapital		429 150	619 397
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		125 978	52 852
Annen kortsiktig gjeld		247	19 098
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 226</b>	<b>71 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 226</b>	<b>71 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>555 376</b>	<b>691 346</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 650578

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 665 539  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: John Ola Haugom  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

**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, 16.07.2022



Organisasjonsnr: 921 665 539  
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	2 403 765	2 343 200
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 403 765</b>	<b>2 343 200</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	91 280	88 080
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	2 503 425	1 841 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 594 705</b>	<b>1 929 495</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-190 940</b>	<b>413 705</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		694	1 132
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>694</b>	<b>1 132</b>
<b>Netto finans</b>		<b>694</b>	<b>1 132</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-190 246	414 837
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>



Organisasjonsnr: 921 665 539  
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		43 088	23 211
Andre fordringer		119 550	115 039
Sum fordringer		162 638	138 250
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		392 738	553 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		392 738	553 097
Sum omløpsmidler		555 376	691 346
SUM EIENDELER		555 376	691 346
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	9	429 150	619 397
Sum opptjent egenkapital		429 150	619 397
Sum egenkapital		429 150	619 397
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		125 978	52 852
Annen kortsiktig gjeld		247	19 098
Sum kortsiktig gjeld		126 226	71 950
Sum gjeld		126 226	71 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		555 376	691 346



Organisasjonsnr: 921 665 539  
LILLESTRØMTOPPEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 379 768	2 258 100	2 380 000	2 478 000
Andre inntekter	2	23 997	85 100	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 403 765</b>	<b>2 343 200</b>	<b>2 380 000</b>	<b>2 478 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	11 280	8 080	12 000	12 000
Styrehonorar	4	80 000	80 000	80 000	80 000
Revisjonshonorar	4	5 188	5 125	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		84 560	82 576	84 600	90 000
Drift og vedlikehold	5	356 096	447 275	396 000	396 000
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	70 000
Forsikringer		117 419	132 403	139 000	139 000
Kommunale avgifter		777 298	653 708	710 000	800 000
Kostn. til sameier		19 836	12 607	25 000	25 000
Energi/fyring	6	843 611	354 290	490 000	590 000
Kabel-TV og bredbånd	7	285 912	149 308	300 000	300 000
Andre driftskostnader	8	13 505	4 123	15 500	15 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 594 705</b>	<b>1 929 495</b>	<b>2 258 100</b>	<b>2 523 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-190 940</b>	<b>413 705</b>	<b>121 900</b>	<b>-45 500</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		694	1 132	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>694</b>	<b>1 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>	<b>121 900</b>	<b>-45 500</b>
Overført til/fra egenkapital	9	-190 246	414 837	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 088	23 211
Kortsiktige fordringer		0	6 333
Forskuddsbetalte kostnader		119 550	108 706
Bank		392 738	553 097
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 376</b>	<b>691 346</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>555 376</b>	<b>691 346</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	9	429 150	619 397
<b>Sum egenkapital</b>		<b>429 150</b>	<b>619 397</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		247	19 098
Leverandørgjeld		125 978	52 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 226</b>	<b>71 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 226</b>	<b>71 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>555 376</b>	<b>691 346</b>

Styret i Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

John Ola Haugom  
Styreleder

Camilla Emilie Jacobsen  
Styremedlem

Håvard Hugnastad  
Styremedlem

Bendik Mørstad Johansen  
Styremedlem

Maria Elisabeth Lima  
Styremedlem

5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 855 992	1 729 824
Garasje	168 000	172 500
Kabel-TV/bredbånd	285 912	285 912
Vedlikeholdsavsetning	69 864	69 864
<b>Sum</b>	<b>2 379 768</b>	<b>2 258 100</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	23 997	85 100
<b>Sum</b>	<b>23 997</b>	<b>85 100</b>

Andre inntekter er tilskudd fra Viken Fylkeskommune for elbil system og betaling mottatt for filter.



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 200
<b>Sum</b>	<b>11 280</b>	<b>8 080</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	80 000	80 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 188	5 125
<b>Sum</b>	<b>85 188</b>	<b>85 125</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	7 500
Vedlikehold VVS	10 519	5 115
Vedlikehold elektro	1 420	0
Vedlikehold utvendige anlegg	0	4 116
Heiskostnader	49 829	29 274
Vedlikehold garasjer	116 442	143 311
Vedlikehold ventilasjon	0	28 865
Brannsikring	19 589	12 719
Vaktmestertjenester	48 797	48 938
Renholdstjenester	57 000	77 750
Snøbrøyting/strøing/feing	52 500	64 688
Gressklipping	0	25 000
<b>Sum</b>	<b>356 096</b>	<b>447 275</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	198 011	58 618
Biovarme, fjernvarme, gass	645 600	295 672
<b>Sum</b>	<b>843 611</b>	<b>354 290</b>



## NOTER

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	285 912	149 308
<b>Sum</b>	<b>285 912</b>	<b>149 308</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Verktøy og redskaper	0	569
Nøkler, låser og skilt	7 440	0
Kontorrekvisita	0	352
Generalforsamling/årsmøte	2 975	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 090	3 202
<b>Sum</b>	<b>13 505</b>	<b>4 123</b>

### Note 9 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>619 397</b>	<b>204 560</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-190 246	414 837
Sum opptjent egenkapital 31.12	429 150	619 397
Annen egenkapital 31.12	429 150	619 397
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>429 150</b>	<b>619 397</b>

### Note 10 - Arbeidskapital

	2021	2020
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>619 397</b>	<b>204 560</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-190 246	414 837
B. Årets endringer arbeidskapital	-190 246	414 837
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>429 150</b>	<b>619 397</b>
Omløpsmidler	555 376	691 346
- Kortsiktig gjeld	126 226	71 950
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>429 150</b>	<b>619 397</b>

5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



Resultat og balanse med noter for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lillestrømtoppen 2 Boligsameie**

Styreleder	John Ola Haugom (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Camilla Emilie Jacobsen (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Bendik Mørstad Johansen (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Håvard Hugnastad (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Maria Elisabeth Lima (sign.)	28.04.2022



## Lillestrømtoppen 2 Boligsameie - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, John Ola Haugom, Eikelundveien 3  
Styremedlem, Bendik Mørstad Johansen, Eikelundveien 7  
Styremedlem, Camilla Emilie Jacobsen, Eikelundveien 7  
Styremedlem, Maria Elisabeth Lima, Eikelundveien 7  
Styremedlem, Håvard Hugnastad, Eikelundveien 5  
Varamedlem, Andrea Nakken, Eikelundveien 3

### Selskapsinformasjon

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie har organisasjonsnummer 921665539

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 921665539.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Lillestrømtoppen 2 Boligsameie , 921665539.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Sameiet, eiendommen og bygningene

Lillestrømtoppen 2 Boligsameie ble stiftet 23/07/2018 og har organisasjonsnummer 921 665 539

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Sameiet kan motta EHF.

Faktura i pdf/tiff sendes til [921665539@bori.no](mailto:921665539@bori.no)

Papirfaktura sendes til:

5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

Fakturamottak BORI

Postboks 4381 Vika, 8608 MO I RANA

Bygningsadresser:

Sameiet består av 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering), fordelt på 3 bygninger med adressene Eikelundveien 3,5 og 7. 2007 Kjeller

Eiendommen har gnr 33 bnr 50 i Skedsmo kommune.

Del av Nitteberg Panorama Felleseiendom

### Ansatte og arbeidsmiljø



Styret består av 2 kvinner og 3 menn, varamedlemmet vårt er en kvinne. Styrets leder er mann, og nestleder er kvinne. Styret følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet.

## Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

HMS / Ansatte / arbeidsmiljø  
Sameiet har ingen ansatte.  
Styret jobber med å få på plass et internkontrollsystem

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling møtedato er ikke fastsatt har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Dialog med utbygger vedrørende utestående feil og mangler
  - Herunder befaringer og dialog med entreprenører og byggherre.
  - Hovedtyngden av våre arbeider har gått med til denne saken.
- Gjennomgang av kostnader og underleverandører - Kontinuerlig arbeid hvor det spesielt legges vekt på:
  - Kostnader til energi og fjernvarme, med individuell måling av fjernvarme til hver seksjon. Innhenting av tilbud
  - TV og internett. Innhenting av tilbud.
  - Vaktmestertjenester.
  - Felles vedlikehold av innkjøringen mellom trinn 2 og trinn 3.
- Utført ekstraordinært vedlikehold
  - Reparasjon av taklekkasje over H410
  - Vannlekkasje i teknisk rom
  - Reparasjon av vannlekkasje i garasjetak
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen
  - Gjennomgang i samråd med utbygger og OPAK.
    - Omforent rapport over gjenstående feil og mangler.
- Store planlagte vedlikeholdsarbeider for årene fremover
  - Rengjøring og beising av svalganger.
  - Vedlikehold av fjernvarmeanlegg
  - Vedlikehold av garasjeanlegg (Vask og service)
  - Vedlikehold av takanlegg
  - Nød- og ledelys
  - Sprinkelanlegg
  - Brannanlegg
  - Vask av garasjeanlegg
  - Vedlikehold heisløsning - vedlikeholdsplan
  - Rengjøring av utearelaer
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan / BORI VLP / Planlagt periodisk vedlikehold
- Planer for årene fremover
  - Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere
  - Inngåtte avtaler/kontrakter med f.eks. vaktmesterfirma eller andre leverandører av varer/tjenester
  - Ekstraordinær generalforsamling
  - Beboermøter
  - Dugnad i felleseiendom/eierseksjonssameiet. Oppfordrer alle til å komme



med innspill til hvordan de ønsker at området rundt leilighetene skal ta form.

## Annet:

- Sameiets trivselsregler - Spesielt regler for gjesteparkering må følges. Vi har få parkeringsplasser, og disse er først og fremst tiltenkt sameiets gjester.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.  
**Ingen rettslige tvister foreløpig.**

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på negative kr 190 940 og et negativt årsresultat på kr 190 246.

Styret foreslår at negativt årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Økte energiutgifter (Fjernvarme og strøm)

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 429 150.

## Vedlikehold

Det er gjennomført vedlikehold (**i henhold til vedlikeholdsplan**) som, etter styrets oppfatning, **er** tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Dette innebærer mellom annet vask av fellesarealer, vedlikehold av parkeringsanlegg mm.

Det **er ikke** foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. **Fremtidige tiltak planlegges finansiert ved låneopptak.** Det er ikke foretatt vedlikehold ut over normalt for bygningsmassen som ble ferdigstilt i 2018. Bygningen nærmer seg nå fem år og vedlikehold som beising, maling, mm. vil nå begynne å gjøre seg gjeldende. Vedlikehold av denne typen har foreløpig ikke blitt vurdert, og en vedlikeholdsplan er noe styret vil jobbe med det kommende året.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

Vask av svalganger og tredekker, fasader mm. er noe som innen kort tid vil bli gjennomført.

## Kommentarer til årsregnskapet

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

I januar 2022 besluttet styret å øke fellesutgiftene som følge av økte kostnader til fjernvarme og strøm. Fellesutgiftene ble økt med 23 % og endringen gjorde seg gjeldende fra 01.03.2022. Endringen innebærer en økning av energi- og fjernvarmeposten med 450000 kroner. De ekstra midlene er ment å dekke sameiets økte, løpende kostnader så vel som de er et forsøk på styrke sameiets egenkapital. Sameiets egenkapital er etter fjorårets resultat under anbefalte verdier.



## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på ca 10%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 5% i forhold til 2021.

### Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

### Energikostnader

Økning av budsjettpost for energi og fjernvarme med 450000 sammenlignet med opprinnelig budsjett.

### Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 ut over vask av fellesarealer og det er kun budsjettert med forefallende vedlikehold.

## Forsikring

### Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring AS, polise nr 20878852. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

### **Følgende gjelder kun for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Gjensidige, Fremtind eller Protector.**

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

### For Fremtindkunder:

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

### For andre forsikrings selskap:

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til sameiets styreleder eller forsikrings selskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).



## Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaklinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på [www.bori.no](http://www.bori.no).

### **Om vedtektsfestet:**

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

## Parkering og lading av bil

Etterfakturering av forbruk knyttet til elbilladere for 2020 og 2021 etterfaktureres fortløpende. De av våre seksjonseiere som har utestående betalinger her, skal ha mottatt faktura for dette.

En ny fakturaløsning for ladere vil være på plass i løpet av 2022. Denne løsningen vil ta sikte på fakturering en gang hvert halvår. (\*Forbehold om endringer her)

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.04.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 379 768	2 258 100	2 380 000	2 478 000
Andre inntekter	2	23 997	85 100	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 403 765</b>	<b>2 343 200</b>	<b>2 380 000</b>	<b>2 478 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	11 280	8 080	12 000	12 000
Styrehonorar	4	80 000	80 000	80 000	80 000
Revisjonshonorar	4	5 188	5 125	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		84 560	82 576	84 600	90 000
Drift og vedlikehold	5	356 096	447 275	396 000	396 000
Vedlikeholdsavsetninger		0	0	0	70 000
Forsikringer		117 419	132 403	139 000	139 000
Kommunale avgifter		777 298	653 708	710 000	800 000
Kostn. til sameier		19 836	12 607	25 000	25 000
Energi/fyring	6	843 611	354 290	490 000	590 000
Kabel-TV og bredbånd	7	285 912	149 308	300 000	300 000
Andre driftskostnader	8	13 505	4 123	15 500	15 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 594 705</b>	<b>1 929 495</b>	<b>2 258 100</b>	<b>2 523 500</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-190 940</b>	<b>413 705</b>	<b>121 900</b>	<b>-45 500</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		694	1 132	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>694</b>	<b>1 132</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>	<b>121 900</b>	<b>-45 500</b>
Overført til/fra egenkapital	9	-190 246	414 837	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-190 246</b>	<b>414 837</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		43 088	23 211
Kortsiktige fordringer		0	6 333
Forskuddsbetalte kostnader		119 550	108 706
Bank		392 738	553 097
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>555 376</b>	<b>691 346</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>555 376</b>	<b>691 346</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	9	429 150	619 397
<b>Sum egenkapital</b>		<b>429 150</b>	<b>619 397</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		247	19 098
Leverandørgjeld		125 978	52 852
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>126 226</b>	<b>71 950</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>126 226</b>	<b>71 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>555 376</b>	<b>691 346</b>

Styret i Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

John Ola Haugom  
Styreleder

Camilla Emilie Jacobsen  
Styremedlem

Håvard Hugnastad  
Styremedlem

Bendik Mørstad Johansen  
Styremedlem

Maria Elisabeth Lima  
Styremedlem

5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra oppjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 855 992	1 729 824
Garasje	168 000	172 500
Kabel-TV/bredbånd	285 912	285 912
Vedlikeholdsavsetning	69 864	69 864
<b>Sum</b>	<b>2 379 768</b>	<b>2 258 100</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	23 997	85 100
<b>Sum</b>	<b>23 997</b>	<b>85 100</b>

Andre inntekter er tilskudd fra Viken Fylkeskommune for elbil system og betaling mottatt for filter.



## NOTER

### Note 3 - Lønns- og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 200
<b>Sum</b>	<b>11 280</b>	<b>8 080</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	80 000	80 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	5 188	5 125
<b>Sum</b>	<b>85 188</b>	<b>85 125</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

### Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold eiendom	0	7 500
Vedlikehold VVS	10 519	5 115
Vedlikehold elektro	1 420	0
Vedlikehold utvendige anlegg	0	4 116
Heiskostnader	49 829	29 274
Vedlikehold garasjer	116 442	143 311
Vedlikehold ventilasjon	0	28 865
Brannsikring	19 589	12 719
Vaktmestertjenester	48 797	48 938
Renholdstjenester	57 000	77 750
Snøbrøyting/strøing/feing	52 500	64 688
Gressklipping	0	25 000
<b>Sum</b>	<b>356 096</b>	<b>447 275</b>

### Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	198 011	58 618
Biovarme, fjernvarme, gass	645 600	295 672
<b>Sum</b>	<b>843 611</b>	<b>354 290</b>



## NOTER

### Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	285 912	149 308
<b>Sum</b>	<b>285 912</b>	<b>149 308</b>

### Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Verktøy og redskaper	0	569
Nøkler, låser og skilt	7 440	0
Kontorrekvisita	0	352
Generalforsamling/årsmøte	2 975	0
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	3 090	3 202
<b>Sum</b>	<b>13 505</b>	<b>4 123</b>

### Note 9 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>619 397</b>	<b>204 560</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-190 246	414 837
Sum opptjent egenkapital 31.12	429 150	619 397
Annen egenkapital 31.12	429 150	619 397
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>429 150</b>	<b>619 397</b>

### Note 10 - Arbeidskapital

	2021	2020
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>619 397</b>	<b>204 560</b>
B. Endring arbeidskapital		
Årets resultat	-190 246	414 837
B. Årets endringer arbeidskapital	-190 246	414 837
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>429 150</b>	<b>619 397</b>
Omløpsmidler	555 376	691 346
- Kortsiktig gjeld	126 226	71 950
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>429 150</b>	<b>619 397</b>

5024 Lillestrømtoppen 2 Boligsameie



Resultat og balanse med noter for Lillestrømtoppen 2 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Lillestrømtoppen 2 Boligsameie**

Styreleder	John Ola Haugom (sign.)	28.04.2022
Styremedlem	Camilla Emilie Jacobsen (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Bendik Mørstad Johansen (sign.)	26.04.2022
Styremedlem	Håvard Hugnastad (sign.)	27.04.2022
Styremedlem	Maria Elisabeth Lima (sign.)	28.04.2022



Til årsmøtet i Lillestrømtoppen 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Lillestrømtoppen 2 Boligsameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 190 246. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 sameiet 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Lillestrøm, 28. april 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

