



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 339 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLEBORG C1 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 300 580	2 270 960
Sum inntekter		2 300 580	2 270 960
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 843 427	1 646 304
Sum kostnader		1 968 937	1 771 814
Driftsresultat		331 643	499 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 398	4 957
Sum finansinntekter		12 398	4 957
Annen finanskostnad		3 391	6 218
Sum finanskostnader		3 391	6 218
Netto finans		9 007	-1 260
Ordinært resultat før skattekostnad		340 650	497 886
Ordinært resultat etter skattekostnad		340 650	497 886
Årsresultat		340 650	497 886
Totalresultat		340 650	497 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 650	497 886
Sum overføringer og disponeringer		340 650	497 886



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		460 730	329 647
Sum varige driftsmidler		460 730	329 647
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		460 730	329 647
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		191	191
Andre fordringer		95 675	182 564
Sum fordringer		95 866	182 756
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 636	2 161 439
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 442 636	2 161 439
Sum omløpsmidler		2 538 502	2 344 194
SUM EIENDELER		2 999 232	2 673 841

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 830 380	2 489 730
Sum opptjent egenkapital		2 830 380	2 489 730
Sum egenkapital		2 830 380	2 489 730
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		146 101	140 705
Annen kortsiktig gjeld		22 751	43 406
Sum kortsiktig gjeld		168 852	184 111
Sum gjeld		168 852	184 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 999 232	2 673 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358661

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 339 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LILLEBORG C1 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 812 339 362
LILLEBORG C1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 300 580	2 270 960
Sum inntekter		2 300 580	2 270 960
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Annen driftskostnad		1 843 427	1 646 304
Sum kostnader		1 968 937	1 771 814
Driftsresultat		331 643	499 146
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 398	4 957
Sum finansinntekter		12 398	4 957
Annen finanskostnad		3 391	6 218
Sum finanskostnader		3 391	6 218
Netto finans		9 007	-1 260
Ordinært resultat før skattekostnad		340 650	497 886
Ordinært resultat etter skattekostnad		340 650	497 886
Årsresultat		340 650	497 886
Totalresultat		340 650	497 886
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		340 650	497 886
Sum overføringer og disponeringer		340 650	497 886



Annen egenkapital	2 830 380	2 489 730
Sum opptjent egenkapital	2 830 380	2 489 730
Sum egenkapital	2 830 380	2 489 730
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	146 101	140 705
Annen kortsiktig gjeld	22 751	43 406
Sum kortsiktig gjeld	168 852	184 111
Sum gjeld	168 852	184 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 999 232	2 673 841



Organisasjonsnr: 812 339 362
LILLEBORG C1 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

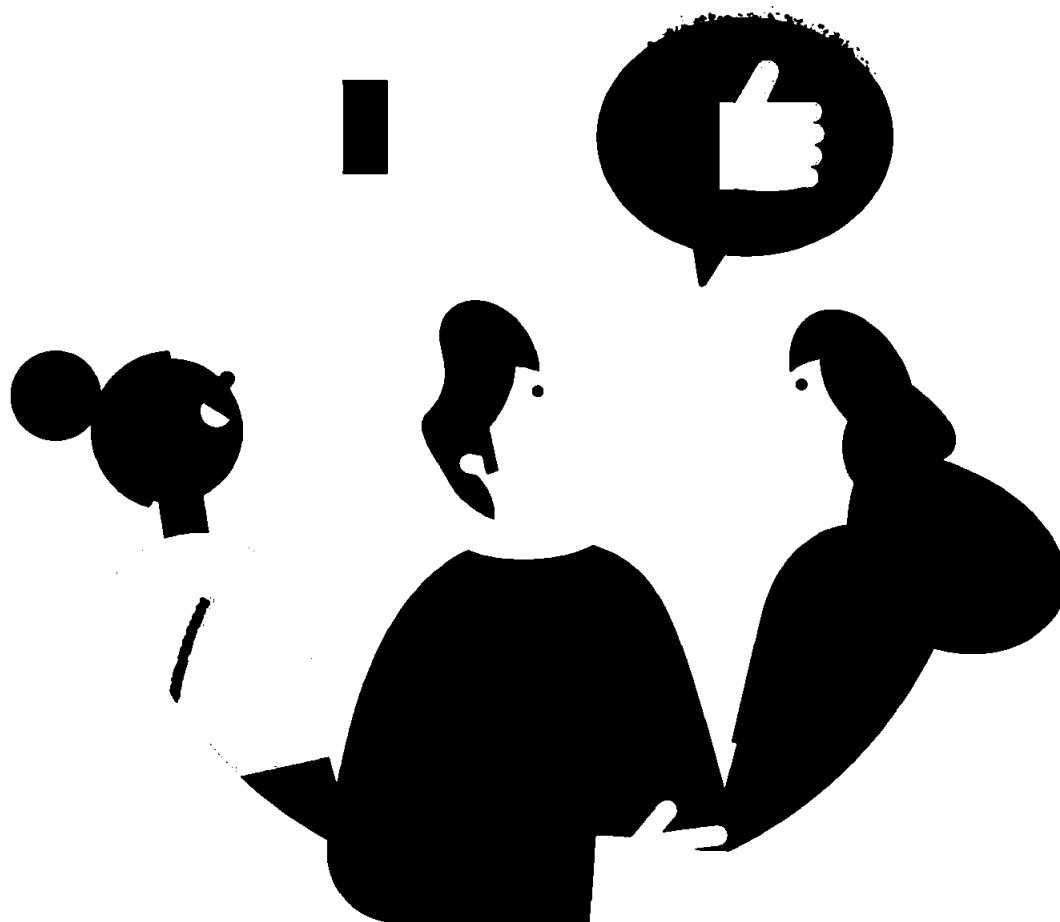
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5983 Lilleborg C1 Sameie





Til seksjonseierne i Lilleborg C1 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 23. mars 2023 kl. 18.00 i Fyrtårnet, Ivan Bjørndals gate 25.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lilleborg C1 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Lilleborg C1 Sameie
avholdes torsdag 23. mars 2023 kl. 18.00 i Fyrhuset, Ivan Bjørndals gate 25.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst én seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vindus- og balkongvask. Forslag fra Elma Jakupovic.
- B) Endring av parkeringsvedtektene. Forslag fra styret.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år.
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.

Oslo, 27.02.2023
Styret i Lilleborg C1 Sameie

Anders Øren Daniel Christoph Bunzel Camille Ann Tan

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anders Øren	Ivan Bjørndals Gate 3
Styremedlem	Daniel Christoph Bunzel	Ivan Bjørndals Gate 1
Styremedlem	Camille Ann Tan	Ivan Bjørndals Gate 1
Varamedlem	Daniel Hermundstad	Ivan Bjørndals Gate 3
Varamedlem	Leif Kristen Olsen	Hyggeveien 10 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lilleborgc1@styrerommet.no. Se Lilleborg C1 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/lilleborg-c1 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Lilleborg C1 Sameie

Sameiet består av 56 seksjoner.

Lilleborg C1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 812339362, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 403

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

Lilleborg C1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

På årsmøtet i 2022 ble det valgt inn to nye medlemmer til styret, Camille Tan som fast medlem og Leif Olsen som vara. Samtidig gikk Espen Moe og Anne Strømvoll ut av styret. Anne satt i to år og jobbet mye opp mot de andre sameiene. Espen var med siden starten i 2013, og han har bidratt med svært mye kompetanse på IT og tekniske løsninger. Vi er taknemlige for den innsatsen de begge har lagt ned for fellesskapet.

Styret består av tre faste og to varamedlemmer. Det har likevel vært tradisjon for at alle møter på styremøtene, og at alle har tildelte arbeidsoppgaver og ansvarsområder. Slik mener vi at kontinuiteten best sikres, samtidig som det gir en bedre fordeling av arbeidsmengden.

Det har blitt avholdt ni styremøter. Vi er nå et godt sammensatt styre med en planlagt og fornuftig fordeling av arbeidsoppgavene, hvor vi også forsøker å dra nytte av den kompetansen og erfaringen som medlemmene besitter.

I året som har gått har styret hovedsakelig beskjeftiget seg med generelle vedlikeholdsoppgaver. Maling av oppgangene er endelig besluttet, og dette arbeidet vil starte nå i første halvdel av 2023.

Heisen i nummer 1 har vært en konstant hodepine i lengre tid, og det har derfor blitt nødvendig med en dyr og omfattende reparasjon på flere slidedeler. Det å ha heis er dessverre en svært kostnadsintensiv affære. Bransjen er også preget av lite konkurranse og monopollignende strukturer, så store forskjeller mellom de ulike tilbyderne hva gjelder pris, er det dessverre ikke.

Bygget er nå ti år og flere vedlikeholdsutfordringer vil sannsynligvis melde seg de kommende årene. Vi har derfor startet arbeidet med å systematisere det nødvendige og planlagte vedlikeholdet for å kunne sørge for forutsigbarhet knyttet til kostnader.

Sameiet har god økonomi, men som ellers i samfunnet opplever vi et betydelig prispress på varer og tjenester, og særlig på de kommunale avgiftene har man sett en kraftig økning. Helt fra opprettelsen i 2013 har det vært styrets politikk å øke felleskostnadene i takt med den generelle prisstigningen. Dette har ikke alltid vært like populært, men sett i lys av den økonomiske utviklingen nå, synes dette å ha vært kloke beslutninger. Kombinasjonen av lite egenkapital og store og/eller uventende vedlikeholdskostnader er en situasjon vi ønsker å unngå.

Som de fleste har fått med seg, er vi også inne i en periode med historisk høye strømpriser. Dessverre er det også slik at det kostnadene for fjernvarme er knyttet opp mot strømprisen, og dette er noe som har gitt sameiet og de enkelte seksjonseierne betydelige ekstrakostnader de siste årene.

Det melder seg stadig nye utfordringer knyttet til utbyggingen i Sandakerveien 56. Her har vi heldigvis er godt samarbeid med våre naboer i C2, og resten av styret i DLG er også bekymret for disse problemstillingene. Senest har det kommet forslag fra utbygger om rekkehusbebyggelse bak oss, både på nordsiden og sørsiden av det bygget som kalles Laboremus. I samarbeid med DLG og C2 har vi reagert tidlig og sendt en omfattende



bekymring til Plan- og bygningsetaten. Det ser heldigvis ut til at en rekke offentlige etater deler våre innvendinger, og vi håper dermed at prosjektet blir skrinlagt nok en gang.

I tillegg til et godt samarbeid med DLG, er også ABC-møtene oppe og går igjen etter å ha ligget brakk noen år på grunn av pandemi. Dette er et forum hvor de ulike sameiene på Lilleborg kan høste erfaringer vedrørende drift og vedlikehold, og eventuelt se på mulighetene for å få i stand felles avtaler som kan gi kostnadsbesparelser. Forumet har ingen beslutningsmyndighet eller driftsansvar, men skal være en arena for erfaringsutveksling.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at akonto fjernvarme er satt opp i budsjettet som felleskostnader. Fjernvarme skal avregnes over balansen og ikke i resultatregnskapet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vedlikeholdsarbeid som er utsatt til 2023.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 369 650.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 440 000 til større vedlikehold som omfatter maling av oppganger og deler av fasade.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleborg C1 Sameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Lilleborg C1 sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleborg C1 sameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-regione), 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 inneholder 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 regnskapsikk 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 utslåttede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LILLEBORG C1 SAMEIE
ORG.NR. 812 339 362, KUNDENR. 5983
RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 300 580	2 270 960	2 614 000	2 384 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 300 580	2 270 960	2 614 000	2 384 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-14 805	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-105 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-5 625	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-98 943	-96 153	-98 600	-104 000
Konsulenthonorar	6	-10 098	-5 002	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-259 841	-398 613	-470 000	-850 000
Forsikringer		-121 418	-114 557	-120 000	-134 000
Kommunale avgifter	8	-406 871	-388 464	-400 700	-468 000
Kostnader sameie		-356 056	-154 845	-466 560	-480 000
Energi/fyring		-274 207	-191 686	-340 000	-275 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 185	-120 120	-135 000	-135 000
Andre driftskostnader	9	-174 684	-171 240	-185 000	-196 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 968 937	-1 771 814	-2 346 665	-2 784 000
DRIFTSRESULTAT		331 643	499 146	267 335	-400 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 398	4 957	7 300	9 000
Finanskostnader	11	-3 391	-6 218	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 007	-1 260	7 300	9 000
ÅRSRESULTAT		340 650	497 886	274 635	-391 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		340 650	497 886		



12

Lilleborg C1 Sameie

LILLEBORG C1 SAMEIE
ORG.NR. 812 339 362, KUNDENR. 5983
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	460 730	329 647
SUM ANLEGGSMIDLER		460 730	329 647
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		191	191
Forskuddsbetalte kostnader		0	10 920
Energiavregning	12	95 675	171 644
Driftskonto OBOS-banken		711 964	1 140 386
Sparekonto OBOS-banken		1 101 063	397 628
Sparekonto OBOS-banken II		629 609	623 425
SUM OMLØPSMIDLER		2 538 502	2 344 194
SUM EIENDELER		2 999 232	2 673 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 830 380	2 489 730
SUM EGENKAPITAL		2 830 380	2 489 730
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 751	22 146
Leverandørgjeld		146 101	140 705
Annen kortsiktig gjeld		0	21 260
SUM KORTSIKTIG GJELD		168 852	184 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 999 232	2 673 841
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	326 800	1 064 251
Oslo, 17.02.2023			
Styret i Lilleborg C1 Sameie			
Anders Øren /s/	Daniel Christoph Bunzel /s/	Camille Ann Tan /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 673 400
Det lille grønne garasje	344 400
Bredbånd	128 700
Det lille grønne ute	82 320
DLG Infrastr. El-bil	51 600
DLG Næring	20 160
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 300 580

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 883, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 298
Ha-mek prosjekt AS	-5 800
SUM KONSULENTHONORAR	-10 098

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 953
Drift/vedlikehold VVS Drift/ vedlikehold elektro	-3 625
	-55 249
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 600
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 382
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 032
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-259 841

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-282 361
Renovasjonsavgift	-124 510
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-406 871

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 048
Lyspærer og sikringer	-8 084
Vaktmestertjenester	-55 825
Renhold ved firmaer	-102 229
Andre fremmede tjenester	-1 284
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 883
Andre kontorkostnader	-65
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 167
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-174 684

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 076
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 619
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
Andre renteinntekter	650
SUM FINANSINNEKTER	12 398

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-3 391
SUM FINANSKOSTNADER	-3 391

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-404 560
SUM INNEKTER	-404 560

KOSTNADER

Administrasjon	38 636
Fjernvarme	461 599
SUM KOSTNADER	500 235

SUM ENERGIAVREGNING**95 675**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 13,37 % av Sameiet Det Lille Grønne felleseiendom og 10,92 % i Sameiet Det Lille Grønne garasjeeiendom.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i DLG. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i DLG og utgjør kr 326 800.

Selskapets andel i DLG vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".



Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i DLG er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Kostnader sameie med kr 356 056 består av sameiets andel andel av a-konto fakturering, som er justert for sameiets andel av a-konto fakturering, justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne pr. 31.12.21.

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap fra fjoråret.



INNKOMNE FORSLAG

A) Vindus- og balkongvask. Forslag fra Elma Jakupovic.

Vinduene og glassbalkongene er ekstremt vanskelige å vaske. Stengene på balkongen gjør det nærmest umulig å komme ordentlig til, og etter en lang vinter så ser de ikke ut. De store vinduene i stua kan ikke snus, og for å vaske dem må man nærmest henge ut av vinduet. Ikke helt ideelt. Ønsker derfor at vi leier inn eksterne med lift som kan ordne det for oss.

Forslag til vedtak

Forslag om at sameiet går inngår avtale om utvendig vask av vinduer og balkonger.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke dette forslaget.

Begrunnelse: Det er styrets mening at vask av vinduer og balkonger faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Kostnadene for en slik vask antas å være betydelige, og det er vår mening at en slik bruk av sameiets midler ikke kan forsvares. Bygget har også mange ulike konfigurasjoner på balkonger og vinduer, og styret ser ikke hvordan man på en rettferdig måte skal finne en god fordelingsnøkkel for disse kostnadene. Holdbarheten av en slik vask synes i tillegg å være særdeles kort. Dersom 55 leiligheter skal få vinduer og balkonger vasket, fordrer dette at samtlige balkonger ryddes og klargjøres i forkant, noe styret erfarer alltid vil medføre vanskeligheter. Da kledningen i de to øverste etasjene ble vasket i forkant av maling i 2020, kom det inn klager på ødelagte planter og tilgrisede utemøbler, selv om styret ettertrykkelig og gjentatte ganger hadde informert om at slikt måtte ryddes bort.



B) Endring av parkeringsvedtektene. Forslag fra styret.

Dette er en vedtektsendring og krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtektsendring:

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Adgang til å bytte parkeringsplass

De seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i Sameiet Det Lille Grønne kan disponere disse etter vedtektene i Sameiet Det Lille Grønne. Tildelte parkeringsplasser følger eierseksjonen, inntil eier selger sin seksjon. Ved salg kan andre seksjonseiere søke om å overta plassen, mot innbytte av sin egen plass og et administrasjonsgebyr fastsatt av styret. Administrasjonsgebyret skal minimum dekke de faktiske kostnadene som byttet medfører.

Dersom det er montert ladepunkt på plassen, kan denne kun byttes mot en plass som også har ladepunkt. Bytteretten gjelder også for HC-plasser, men se 4-5 nedenfor om at plassen kan måtte fravikes.

Dersom flere ønsker å overta plassen, er det den med lengst ansiennitet som får tildelt plassen. Ved lik ansiennitet foretar styret loddtrekning.

For å unngå omgåelse av bytteordningen, er det ikke mulig å bytte tildelt plass utover det som følger av sameiets vedtekter.

4-2 Ansiennitet

Ansiennitet starter fra de nye vedtektene blir vedtatt, slik at alle seksjonseiere på vedtakstidspunktet får samme ansiennitet. En seksjonseier som bytter plass i tråd med 4-1 ovenfor, vil få nullstilt sin ansiennitet. Nye seksjonseiere starter sin ansiennitet fra og med overtakelsestidspunkt av eierseksjonen og tilhørende parkeringsplass.

Styret holder oversikt over gjeldende ansiennitet.

4-3 Fremgangsmåte for å bytte parkeringsplass

Når styret mottar melding om salg av en eierseksjon, vil styret sørge for at det legges ut et oppslag på Vibbo dersom eierseksjonen har en tilhørende parkeringsplass. Oppslaget skal kun oppgi hvilken plass (nummer) som da blir disponibel og hvorvidt denne har ladepunkt eller ikke.

De seksjonseierne som ønsker å søke om plassen, må sende en e-post til styret@lilleborgC1.no med følgende informasjon: Ditt fulle navn og seksjonsnummer, din nåværende parkeringsplass, hvorvidt din plass har et ladepunkt eller ikke, og hvilken plass det søkes om. Slik e-post må sendes til styret senest 14 dager etter at oppslaget publiseres.

Styret vil deretter avgjøre hvem som får plassen i tråd med 4-1 ovenfor. Utfallet vil bli informert om til de som har søkt om plassen og til ny seksjonseier. Byttet vil tre i kraft så

snart styret gir beskjed om utfallet. Dersom ingen har søkt om plassen, vil ny seksjonseier beholde den aktuelle plassen.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Regler for el-bil håndteres av Sameiet Det Lille Grønne og dets vedtekter.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseier, som har ervervet p-plass, og som har nedsatt funksjonsevne, må rette søknad om bytte til styret som oversender denne til styret i Sameiet Det Lille Grønne. Tildeling av HC-plass følger vedtektene til Sameiets Det Lille Grønne. Dersom bytte av plass godkjennes, må berørte eier/bruksrettshaver av p-plass som må bytte plass godta dette. Evt. interne bytter følger vedtektene til Sameiet Det Lille Grønne. Styrets godkjenning av bytte kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Utleie av parkeringsplass skal følge vedtektene til Sameiet Det Lille grønne.

Bakgrunnen for forslaget

Ønske om en fleksibel løsning

Parkeringsplassene i garasjen varierer mye i størrelse – fra 213 cm og opp til 393 cm. Én av tre plasser er under 222 cm brede, mens én av tre er over 360 cm brede. Det er med andre ord et stort sprik mellom de trange og de svært romslige plassene.

Da sameiet ble opprettet i 2013 ble disse plassene tildelt de ulike seksjonseierne på vilkårlig vis, og uten at det ble lagt noen form for kriterier til grunn. Verken plassering eller størrelse på plassene hadde altså noe å gjøre med hva som opprinnelig ble betalt for eierseksjonene. Det var heller ingen mulighet til å betale for å sikre seg større plasser dersom det var behov for det.

Imidlertid har ingen seksjonseiere rett til bestemte parkeringsplasser, siden dagens vedtekter fastslår at sameiet kan omfordele parkeringsplassene. Dette innebærer at den enkelte har betalt for en parkeringsrett, men ikke for en konkret plass.

Styret mener at den opprinnelige vilkårligheten som ligger til grunn for dagens parkeringsplasser bør endres til en mer fleksibel løsning. Vi foreslår derfor at det innføres et ansiennitetsprinsipp for parkeringsplassene som sameiets seksjonseiere disponerer.

Forslaget innebærer kort fortalt at alle nåværende seksjonseiere beholder sin parkeringsplass frem til de selger sin seksjon. Ved salg kan de andre seksjonseierne i sameiet som allerede har parkeringsplass, søke om å bytte plassen mot sin egen plass og et administrasjonsgebyr. Nærmere regulering av ansiennitet og fremgangsmåten for å søke, er regulert nærmere i vedtaksforslaget.

Spørsmål om rettslig grunnlag for forslaget

Lignende forslag om vedtaksendring ble fremmet av styret i forkant av årsmøtet i 2021. Styret mottok i den forbindelse en innsigelse fra en av eierseksjonene vedrørende forslaget. Innsigelsen pekte for det første på at forslaget vil kunne medføre et brudd på

mindretallsvernet i eierseksjonsloven § 40. Videre ble det anført at en endring av vedtektene i tråd med forslaget krever enighet fra alle seksjonseierne, jf. § 51 bokstav d. Styret besluttet derfor at saken skulle trekkes for behandling av årsmøtet inntil problemstillingen ble vurdert nærmere.

Saken ble oversendt og vurdert av juridisk enhet ved OBOS som uttalte: «Vi kan ikke se at det skal være grunnlag for mindretallsvern eller at det krav om tilslutning etter § 51 kommer til anvendelse.»

Deretter ble det konkludert: «Vedtekten og bytteordningen kan vedtas med 2/3 dels flertall. Vi legger til at ansiennitet må gjelde for alle typer bytter og at dette bør presiseres i vedtekten.»

Dagens bestemmelse i vedtektene til Sameiet Lilleborg C1:

4. Sameiets parkeringsplasser

De seksjonseiere som har ervervet bruksrett til parkeringsplass i Sameiet Det Lille Grønne kan disponere disse etter vedtektene i Sameiet Det Lille Grønne. Tildelte parkeringsplasser følger eierseksjonen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret i Sameiet Det Lille Grønne anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier iht. enhver tid gjeldende retningslinjer utarbeidet av Sameiet Det Lille Grønne. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Seksjonseier, som har ervervet p-plass, og som har nedsatt funksjonsevne, må rette søknad om bytte til styret som oversender denne til styret i Sameiet Det Lille Grønne. Tildeling av HC-plass følger vedtektene til Sameiets Det Lille Grønne. Dersom bytte av plass godkjennes, må berørte eier/bruksrettshaver av p-plass som må bytte plass godta dette. Evt. interne bytter følger vedtektene til Sameiet Det Lille Grønne. Styrets godkjenning av bytte kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Utleie av parkeringsplass skal følge vedtektene til Sameiet Det Lille grønne.

Relevant bestemmelse i vedtektene til DLG:

«Tildelte boder og parkeringsplasser følger eierseksjonen eller næringseiendommen, og kan ikke omfordeles av DLG. Dette er ikke til hinder for at eierseksjonssameiene selv omfordeler mellom egne seksjonseiere, eller at seksjonseiere på eget grunnlag inngår avtale om salg, bytte eller lignende med andre seksjonseiere på DLGs område.»



FØLGENDE PERSONER STILLER TIL VALG:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Daniel Christoph Bunzel. Ivan Bjørndals gate 1, 0472 Oslo.

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Daniel Hermundstad. Ivan Bjørndals gate 3, 0472 Oslo.
2. Leif Kristen Olsen. Hyggeveien 10 B, 1178 Oslo.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651864. 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.



5983 Lilleborg C1 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oei@obos.no

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