



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 047 812  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLEPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 146 918	1 715 435
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 146 918</b>	<b>1 715 435</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		115 150	114 164
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 071	28 071
Annen driftskostnad		1 679 910	7 384 169
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 823 132</b>	<b>7 526 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>323 786</b>	<b>-5 810 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 133	18 989
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 133</b>	<b>18 989</b>
Annen finanskostnad		128 074	35 419
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 074</b>	<b>35 419</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-111 941</b>	<b>-16 430</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		211 845	-5 827 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 400 000	46 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		109 946	138 018
Sum varige driftsmidler		46 509 946	46 538 018
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 509 946	46 538 018
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 812	226 841
Sum fordringer		61 812	226 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		732 975	1 642 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		732 975	1 642 995
Sum omløpsmidler		794 787	1 869 836
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 304 734</b>	<b>48 407 854</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		15 528 720	15 316 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>15 528 720</b>	<b>15 316 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>15 533 220</b>	<b>15 321 375</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 465 295	5 800 000
Øvrig langsiktig gjeld		26 273 450	26 273 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 738 745</b>	<b>32 073 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 738 745</b>	<b>32 073 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		568	954
Leverandørgjeld		11 271	1 012 075
Annen kortsiktig gjeld		20 929	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>32 769</b>	<b>1 013 029</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 771 514</b>	<b>33 086 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 304 734</b>	<b>48 407 854</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459337

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 850 047 812  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLEPARKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 850 047 812  
LILLEPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 146 918	1 715 435
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 146 918</b>	<b>1 715 435</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		115 150	114 164
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 071	28 071
Annen driftskostnad		1 679 910	7 384 169
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 823 132</b>	<b>7 526 405</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>323 786</b>	<b>-5 810 970</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 133	18 989
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 133</b>	<b>18 989</b>
Annen finanskostnad		128 074	35 419
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>128 074</b>	<b>35 419</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-111 941</b>	<b>-16 430</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		211 845	-5 827 399
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>



Organisasjonsnr: 850 047 812  
LILLEPARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		46 400 000	46 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		109 946	138 018
Sum varige driftsmidler		46 509 946	46 538 018
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		46 509 946	46 538 018
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		61 812	226 841
Sum fordringer		61 812	226 841
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		732 975	1 642 995
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		732 975	1 642 995
Sum omløpsmidler		794 787	1 869 836
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 304 734</b>	<b>48 407 854</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	15 528 720	15 316 875
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>15 528 720</b>	<b>15 316 875</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15 533 220</b>	<b>15 321 375</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 465 295	5 800 000
Øvrig langsiktig gjeld	26 273 450	26 273 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>31 738 745</b>	<b>32 073 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>31 738 745</b>	<b>32 073 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	568	954
Leverandørgjeld	11 271	1 012 075
Annen kortsiktig gjeld	20 929	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>32 769</b>	<b>1 013 029</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>31 771 514</b>	<b>33 086 479</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 304 734</b>	<b>48 407 854</b>



Organisasjonsnr: 850 047 812  
LILLEPARKEN BORETTSLAG

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Lilleparken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 8. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lilleparken Borettslag. Avstemningen åpner 2. juni kl. 12:00 og lukker 8. juni kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/553>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Forslag om oppsett av gjerde i bakgård
6. Oppdatere vedtekter med oversikt over garasjeplasser
7. Oppdatering av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lilleparken Borettslag**

Inger-Johanne M Maaø

Rolf Ø. Berg

Nils Magnus Jansson

Lars Schach Vegard



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Laila Olsen er valgt



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

- 1. s553 Årsrapport og regnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Inger-Johanne M Maaø	Pilestredet 53 C
Nestleder	Rolf Ø. Berg	Pilestredet 53 B
Styremedlem	Nils Magnus Jansson	Pilestredet 53 B
Styremedlem	Lars Schach Vegard	Pilestredet 53 A
Varamedlem	Anniken Gjærum Olsen	Pilestredet 53 B
Varamedlem	Svetlana Pavlovna Rezvaya	Pilestredet 53 E

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Inger-Johanne M Maaø Pilestredet 53 C

#### Varadelegert

Lars Schach Vegard Pilestredet 53 A

### Valgkomiteen

Kjell Maaø Pilestredet 53 C  
Hedda Ugletveit Pilestredet 53 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Lilleparken Borettslag

Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.

Lilleparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850047812, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Pilestredet 53 A-B-C-D-E

Gårds- og bruksnummer :  
214 243

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten, kjøpt i 1987 er på 1 916 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lilleparken Borettslag har ingen ansatte. Det har verken vært personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2020.



## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 146 918.

Dette er kr 155 918 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innbetalinger (akonto næring).

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 823 132.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 211 845 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 762 018 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 181 500 til ordinært vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 204 000 for 2021.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 260. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lilleparken Borettslag.

## **Lån**

Lilleparken Borettslag har lån i OBOS Banken.

Lånet er annuitetslån med flytende rente på 1,9% pr 31.12.20.

Løpetiden er 15 år.

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

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret er budsjettert økt med kr 2 775.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## **SAMEIET LILLEPARKEN**

Borettslaget er medeier i Sameiet Lilleparken. Som orientering er avregningen for 2020 inntatt som vedlegg.



Til generalforsamlingen i Lilleparken Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Lilleparken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

---

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



Uavhengig revisors beretning - Lilleparken Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 18. mai 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## LILLEPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 047 812, KUNDENR. 553

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>856 807</b>	<b>856 135</b>	<b>856 807</b>	<b>762 018</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		211 845	-5 827 399	120 379	133 700
Tilbakeføring av avskrivning	14	28 071	28 071	28 071	28 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	5 800 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-334 705	0	-317 000	-351 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-94 788</b>	<b>672</b>	<b>-168 550</b>	<b>-189 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>762 018</b>	<b>856 807</b>	<b>688 257</b>	<b>572 718</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		794 787	1 869 836		
Kortsiktig gjeld		-32 769	-1 013 029		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>762 018</b>	<b>856 807</b>		



Lilleparken Borettslag

## LILLEPARKEN BORETTSLAG ORG.NR. 850 047 812, KUNDENR. 553

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 031 834	1 534 932	1 991 000	1 978 000
Innbetalinger		100 000	100 000	0	0
Andre inntekter	3	15 084	80 503	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 146 918</b>	<b>1 715 435</b>	<b>1 991 000</b>	<b>1 978 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 150	-14 164	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger	14	-28 071	-28 071	-28 071	-28 000
Revisjonshonorar	6	-4 920	-4 375	-4 000	0
Andre honorarer		-50 000	0	-50 000	0
Forretningsførerhonorar		-92 825	-90 475	-92 850	-95 600
Konsulenthonorar	7	-12 825	-35 594	-21 000	-20 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-219 808	-5 987 870	-116 000	-181 500
Forsikringer		-101 740	-97 530	-102 500	-107 000
Kommunale avgifter	9	-615 589	-546 101	-541 100	-547 100
Energi/fyring		-139 999	-191 819	-204 000	-204 000
TV-anlegg/bredbånd		-231 712	-222 711	-230 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-201 492	-198 695	-191 000	-197 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 823 132</b>	<b>-7 526 405</b>	<b>-1 703 621</b>	<b>-1 743 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>323 786</b>	<b>-5 810 970</b>	<b>287 379</b>	<b>234 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 133	18 989	0	0
Finanskostnader	12	-128 074	-35 419	-167 000	-101 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-111 941</b>	<b>-16 430</b>	<b>-167 000</b>	<b>-101 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>211 845</b>	<b>-5 827 399</b>	<b>120 379</b>	<b>133 700</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		211 845	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-5 827 399		



Lilleparken Borettslag

**LILLEPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 850 047 812, KUNDENR. 553**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	42 447 037	42 447 037
Tomt		3 952 963	3 952 963
Andre varige driftsmidler	14	109 946	138 018
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>46 509 946</b>	<b>46 538 018</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		59 728	157 418
Andre kortsiktige fordringer	15	2 084	69 423
Driftskonto OBOS-banken		344 436	1 412 052
Sparekonto OBOS-banken		388 539	230 944
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>794 787</b>	<b>1 869 836</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 304 734</b>	<b>48 407 854</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		15 528 720	15 316 875
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>15 533 220</b>	<b>15 321 375</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 465 295	5 800 000
Borettsinnskudd	17	26 268 600	26 268 600
Annen langsiktig gjeld	18	4 850	4 850
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>31 738 745</b>	<b>32 073 450</b>



Lilleparken Borettslag

## KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		11 271	1 012 075
Påløpte renter		568	954
Annen kortsiktig gjeld	19	20 929	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>32 769</b>	<b>1 013 029</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 304 734</b>	<b>48 407 854</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	6 500 000	6 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2021  
Styret i Lilleparken Borettslag

Inger-Johanne M Maaø /s/

Nils Magnus Jansson /s/

Lars Schach Vegard /s/

Rolf Ø. Berg /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 900 056
Garasje	78 000
Eiendomsskatt	62 536
Strøm elbil	18 000
Avregning strøm el-bil	-8 758
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 049 834</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 031 834</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Avregning mot Pilestredet Eiendom	2 084
Nøkler	5 200
Utleie	7 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 084</b>



**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 150</b>

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: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000. Styret har i tillegg mottatt tilleggshonorar på kr 50 000 for jobb i forbindelse med vedlikeholdsarbeid.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 920.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 825
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 825</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse (bytte av vinduer)	-57 359
Palmgren AS (bytte av vinduer)	-53 699
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-111 058</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-19 044
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 785
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 542
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 180
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 200
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-219 808</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-74 779
Vann- og avløpsavgift	-375 793
Renovasjonsavgift	-165 018
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-615 589</b>



Lilleparken Borettslag

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 103
Lyspærer og sikringer	-3 243
Vaktmestertjenester	-83 372
Renhold ved firmaer	-104 170
Andre kontorkostnader	-1 740
Porto	-661
Bank- og kortgebyr	-2 461
Velferdskostnader	-1 742
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-201 492</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	164
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 595
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 374
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 133</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-63 244
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-64 830
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-128 074</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	42 447 037
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>42 447 037</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.214/bnr.243

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el-bil	
Tilgang 2017	196 500
Avskrevet tidligere	-58 482
Avskrevet i år	-28 071
	109 946
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>109 946</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**-28 071**

**NOTE: 15**



Lilleparken Borettslag

## ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning mot Pilestredet Eiendom 2 084

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 2 084**

## NOTE: 16

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 15 år.

	-5 800	
Opprinnelig 2019	000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	334 705	
		-5 465 295
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-5 465 295</b>

## NOTE: 17

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1989 -26 268 700

Korrigert innskudd 100

**SUM BORETTSINNSKUDD -26 268 600**

## NOTE: 18

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer -4 850

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -4 850**

## NOTE: 19

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -20 929

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -20 929**



Lilleparken Borettslag

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 268 600
Pantelån	5 465 295
<b>TOTALT</b>	<b>31 733 895</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	42 447 037
Tomt	3 952 963
<b>TOTALT</b>	<b>46 400 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styrets arbeid**

Styret i Lilleparken består av 4 representanter.

Denne perioden er det blitt avholdt 2 ordinære styremøter, et regnskapsmøte med OBOS, og et sameiermøte med næringsseksjonen i Pilestredet 53. Pga Covid 19 situasjonen har styret behandlet vanlig styrearbeid fortløpende pr mail og telefon.

Dette året har ikke hatt større saker. Vi hadde avsluttende arbeider i forhold til vindusutskiftingen. Har anskaffet en ekstra beholder for papir. Fikk høytrykkspytt hele gårdsplassen og fjernet mosen. Mindre reparasjonsarbeider ble utført. Dugnadsarbeidet ble utført en og en.

Vi hadde container både for større saker, farlig avfall og elektrisk avfall. Generalforsamlingen ble avholdt elektronisk – deltagerantall beste noen gang.

Styret synes det meste fungerer bra og at Lilleparken er et fint sted å bo.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Vaktmester i borettslaget er fortsatt Benny Assain fra Vaktmester Andersen. Han er her vanligvis på mandager og sjekker at alt er som det skal. Vaktmesteren sørger også for at det er ryddig i området foran inngangene og bakgården. Vaktmester Andersen vil også sørge for snøbrøyting og strøing når det er behov for det. Dersom ikke annet er avtalt med styret i forkant, må en påregne å betale for vaktmestertjenesten selv, når det gjelder henvendelser om egen leilighet.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Papillon Services om renhold av fellesarealene.

### **Hvordan du kontakter styret**

Fortrinnsvis på epost: lilleparken@styrommet.no

Styret har også en postkasse på veggen på innsiden av porten. Ved hastesaker kan styret også kontaktes på telefon, telefonnumre står på tavlen i oppgangen.

### **Søppel/Papircontainer**

Kassen på innsiden av porten skal ikke brukes av beboerne. Den tilhører næringslokalene. Når det gjelder pappcontaineren oppfordres alle til å rive/trække pappen slik at den tar mindre plass.



## **Nøkler/skilt**

Nøkler til port og oppganger bestilles via styrets epostadresse lilleparken@styrerrommet.no til kr. 350,-.

Styret har ansvar for enhetlig skilting av ringetablåer, og oppdaterer disse jevnlig. Bestilling av postkasseskilt sendes også til lilleparken@styrerrommet.no.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56709479. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Vindusrehabilitering i hele borettslaget. Nytt ringeanlegg.	
2017	Skiftet alle varmtvannsberedere	
2017	Etablert ladeanlegg elbil	
2017	Oppgradering av brannsikkerhet/HMS	
2017	Høytrykksspyling av avløpsrørene	
2015	Nye dekodere Canal Digital	
2014	Malt balkonger, rensset takrenner	Malt balkonger Rensset takrenner og undersøkt taket Spylt hellene på gårdsplassen
2011	Nedløpsrør tak, takrenner, støpt beleg	Utskiftning av samtlige nedløpsrør fra tak, nye takrenner og støpt nytt beleg utenfor søppelbodene.
2009	Oppussing trappeoppganger	
2009	Nye dekodere med HD-TV	
2008	Oppgradering callinganlegg	
2007	Vent.anlegg, garasjeport, kabel-TV	Rens av ventilasjonsanlegget.  Bytte av garasjeport.  Oppgradert kabel-tv anlegget til digitale signaler, og internett.
2006	Oppgradering av brannsikkerhet/HMS	
2004	Nytt nøkkelsystem	
2003	Fellesareal	Pusset opp fellesareal i kjellerrom, samt nye takrenner på søppelbod.
2001	Fliselagt oppganger	
2000	Beplanting + callinganlegg	Planting av nye trær utenfor porten og nytt callinganlegg.



Lilleparken Borettslag

1999

Maling

Maling av vinduer, balkongdører og balkongfronter.



Avregning mot næring 2020		
Kostnader som avregnes		
Konto		
<b>DRIFTSINTEKTER</b>		
3600, kat.003	Garasjeleie fra objekt 50002 og 50003	-36 000
<b>STYREHONORAR OG TILHØRENDE ARB.GIVER.AVG.</b>		
530	Styrehonorar	100 000
539	Andre honorar	50 000
5400-5999	Personalkostnader	15 150
<b>ENERGI OG BRENSSEL</b>		
620	90 % av strømkostnad	125 999
<b>Container, skadedyr, verktøy/inventar driftsmidl.</b>		
632	Container	4 103
637	Skadedyr	-
651	Verktøy/redskap	-
655	Driftsmaterialer	-
656	Lyspærer og sikringer	10 267
<b>DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>		
6600	Bytte av vinduer	-
6601-6606	Bygninger, VVS, Elektro, Utv.anl.	88 829
6608-6699	Ventilasj, garasjeanlegg, kostn.dugnader	19 922
<b>DIVERSE FREMMEDE TJENESTER</b>		
670	Forretningsførerhonorar	92 825
671	Revisjon	4 920
672	Juridisk bistand	-
673	Konsulenttjenester	12 825
674	Vaktmester/tjenester	83 372
678	Snørydding	-
679	Andre fremmede tjenester (abb. HMS modulen)	-
679	Justering av avregning mot næring (må trekkes ut)	-
<b>KONTORKOSTNADER OG TRYKKSAKER</b>		
680-689	Kontorkostn/trykksaker	1 740
<b>TELEFON OG PORTO</b>		
694	Porto	661
<b>FORSIKRINGER</b>		
7501	Forsikringer	101 740
<b>SPEIELLE KOSTNADER</b>		
7721	Vann-avløpsavgift	375 793
777	Bank/kortgebyr	2 461
<b>SUM</b>		<b>1 054 607</b>
<b>AVREGNING 2020</b>		
3631	Innbetalt akonto	100 000
	Fellesutgifter næringsdel (8,4 % av sum kostnader som deles)	-88 587
<b>For mye innbetalt av næringsdelen</b>		<b>11 413</b>
<b>Kostnader som ikke er avregnet</b>		
600	Avskrivning el-bil lading	28 071
6600	Større vedlikeholdsarbeid	111 058
6603	Drift/vedlikehold elektro	-
6607	Kabel/TV	231 712
677	Renh.firma	104 170
710	Bilgodtgjørelse	-
741	Kontingent	9 000
743	Gaver	-
7720	Eiendomsskatt	74 779
7724	Renovasjonsavgift	165 018
778	Velferdskostnader	1 742
8026	Bankrente	-2 759
8039	Andre renteinntekter	-13 374
8155	Renter lån	127 474
8191	Andre rentekostnader	600
8199	Andre rentekostnader	-
620	10 % av strømkostnadene	14 000

Sak 5

### **Forslag om oppsett av gjerde i bakgård**

**Forslag fremmet av:** Ola Skjetlein

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det har kommet inn et forslag fra en andelseier om å sette opp gjerde i bakgården.

"Jeg vil legge inn forslag på generalforsamlingen om å sette opp gjerde igjen på plenen imot de andre gårdene. Det vil stoppe den stadig økende gjennomgangstrafikken i vår gård.

Denne trafikken undergraver sikkerheten vi har med vår låste port.

Det har skjedd flere ganger at vi har fått oppringinger der hvor de ber om å åpne porten så de kan gå igjennom gården over til den andre enden. Det er oppringinger vi ikke ønsker, og et gjerde vil sette stopper for dette. "

#### **Styrets innstilling**

Denne saken har jevnlig vært diskutert av forskjellige styrer de siste årene. Samtlige ganger har styret enstemmig konkludert med at man ikke ønsker å sette opp gjerde av følgende årsaker:

- Et gjerde vil frata oss i borettslaget tilgang til store deler av gressplenen nederst ved trappen. Dette området er brukt av en del beboere til soling, trening og har også vært populært for barn i borettslaget. Alle eiendomsmeglere som har solgt leiligheter i borettslaget fremhever dette området med et bilde i annonsene sine.
- Et gjerde vil ødelegge helheten som er i bakgårdene mellom Lilleparken, Mauritz Hansens gate 6 og Pilestredet 51. Da Lilleparken ble bygd var tanken at også de øvrige eiendommene skulle oppføres med tilsvarende bygninger, med felles bakgård. Anlegget vi har nederst ved trappen er starten på dette anlegget, men ble ikke fullført da resten av prosjektet ble skrinlagt (se for øvrig vedlagte bilde).
- Vi har ikke problemer med sikkerheten i borettslaget i dag. En del beboere fra de andre eiendommene går ofte over vår bakgård når de skal ut, men dette anser vi som et lite problem. Det er også mange av våre beboere som benytter utgangen i Mauritz Hansens gate. For noen år tilbake var det problemer med at utgangen i Mauritz Hansens gate 6 ofte ikke var låst, men porten er nå reparert. Et gjerde vil heller ikke ha påvirkning på trafikken fra Pilestredet 51. Det er også tilgang til bakgården fra en port i Pilestredet 51.
- Lilleparken og Mauritz Hansens gate har samme vaktmester. Det er upraktisk å for eksempel klippe plenen på begge tomter med et gjerde imellom.
- Hvis formålet med gjerde skal være å hindre at folk kommer seg inn på vår eiendom, må det være minst 2 m høyt. Dette vil være vanskelig å få estetisk til å passe inn, samtidig som kostnadene sannsynligvis vil ligge på over 65 000 kr (estimat fra 2017).
- Styret har ikke mottatt henvendelser fra beboere om at det har vært oppringninger fra andre eiendommer for å åpne porten. Ved et par anledninger har imidlertid låsen i vår



egen port vært defekt, og vi vet at folk da har måttet ringe på hos andre i borettslaget for å komme inn. Før porttelefonene ble byttet i 2019 var det også et problem med at folk fikk oppringninger til andre leiligheter.

Styrets forslag til vedtak er derfor at det ikke settes opp gjerde.

#### **Forslag til vedtak**

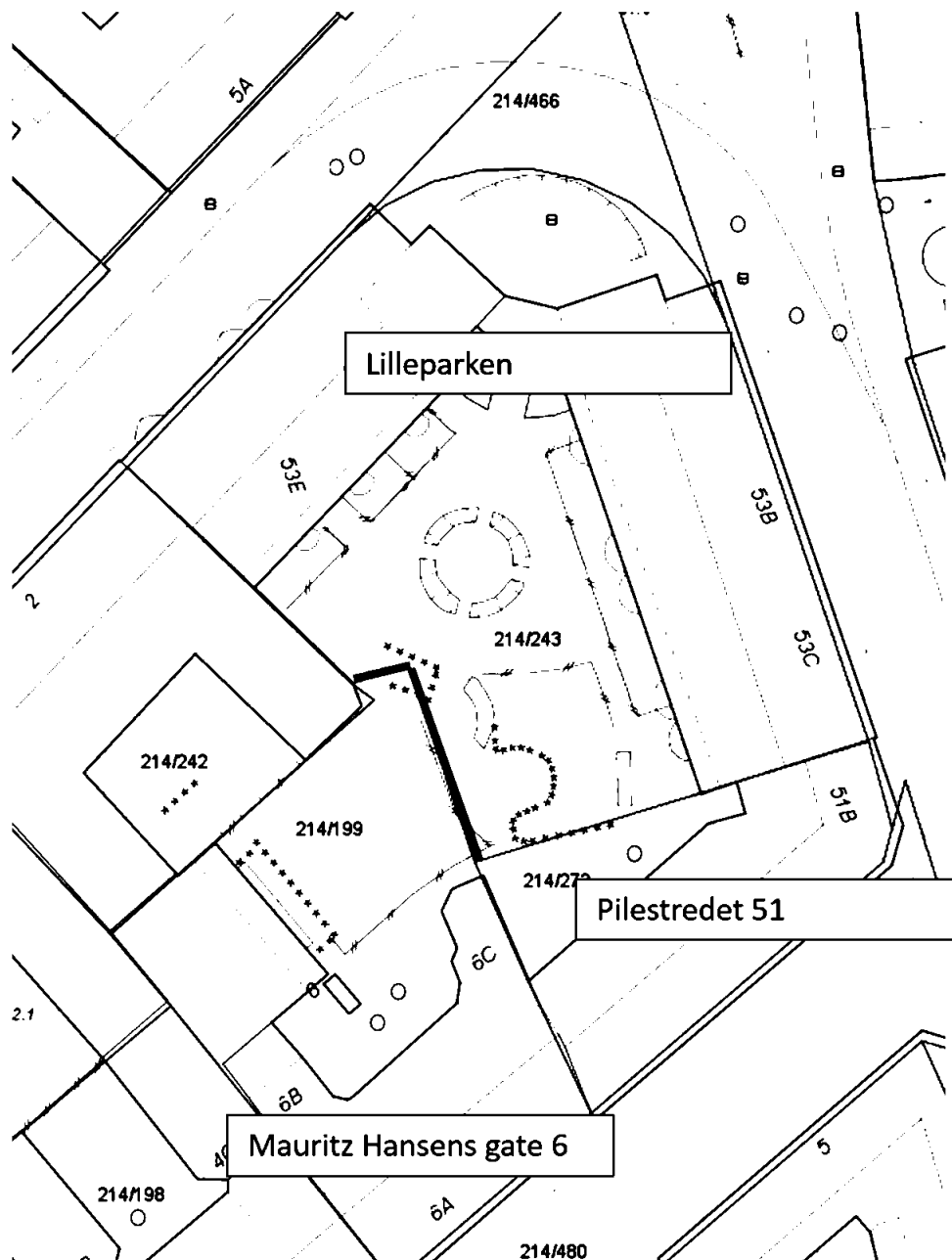
Bakgården beholdes som i dag uten gjerde.

#### **Vedlegg**

1. Bakgård - 1.png
2. Bakgård - 1.jpg
3. Bakgård - 2.jpg
4. Bakgård - 3.jpg



Vedlegg 1 til sak 5. Forslag om oppsett av gjerde i bakgård



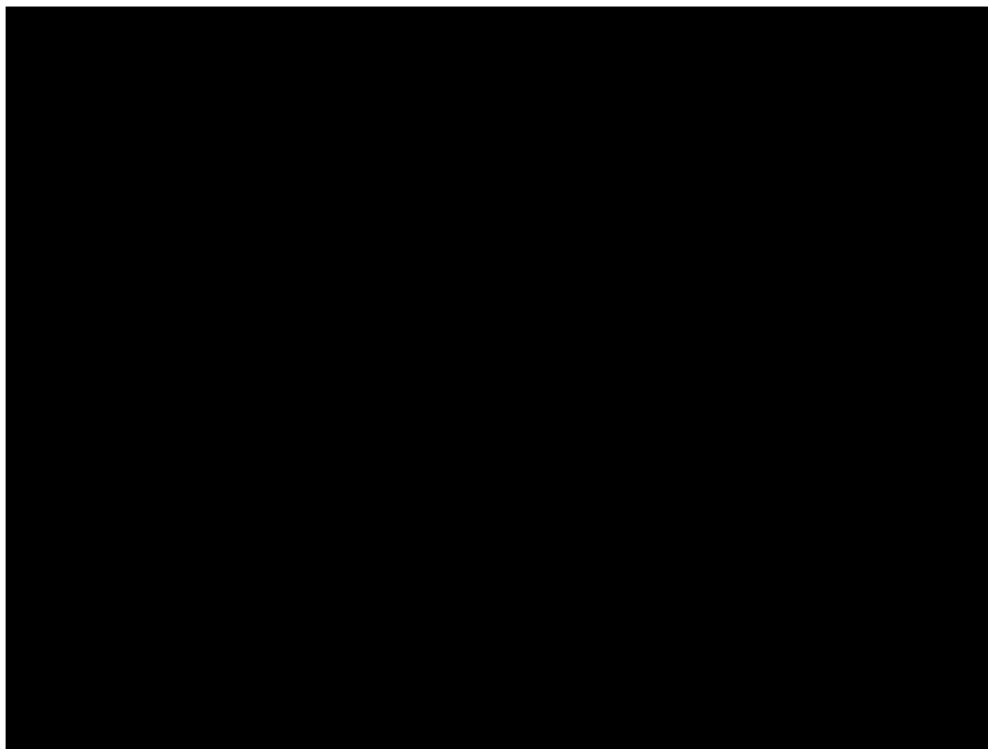
Vedlegg 2 til sak 5. Forslag om oppsett av gjerde i bakgård



Vedlegg 3 til sak 5. Forslag om oppsett av gjerde i bakgård



Vedlegg 4 til sak 5. Forslag om oppsett av gjerde i bakgård





Sak 6

## **Oppdatere vedtekter med oversikt over garasjeplasser**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

For bedre å dokumentere hvem som har hvilke garasjeplasser og har betalt seg inn i fellesanlegget for elbillading, ønsker styret at oversikten over garasjeplassene tas inn i vedtektene. Dette vil være av stor hjelp for fremtidige styrer, beboere og eiendomsmeglere.

### **Forslag til vedtak**

Oversikten over garasjeplassene tas inn i vedtektene.

### **Vedlegg**

1. 2021-06-01 - Garasjeplasser.pdf





Sak 7

### **Oppdatering av husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- Epostadresse endres fra lilleparken@styrerrommet.net til lilleparken@styrerrommet.no

"Ved støyende arbeider skal styret ha beskjed, samtidig som det settes oppslag på alle inngangsdører til oppgangene i samme bygning." endres til

"Ved langvarige støyende arbeider skal styret ha beskjed, samtidig som det settes et oppslag på den elektroniske oppslagstavlen på vibbo

(<https://vibbo.no/lilleparken/oppslag>)."

"Et uttrykk for godt naboskap er at naboer varsles hvis du skal ha en eller annen tilstelning som medfører støy." endres til

"Et uttrykk for godt naboskap er at naboer varsles på den elektroniske oppslagstavlen på vibbo (<https://vibbo.no/lilleparken/oppslag>) hvis du skal ha en eller annen tilstelning som medfører støy. "

### **Forslag til vedtak**

Endringer i husordensreglene tas inn.



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Kristoffer Prestvold**

**Sandra Tønnesen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Martin Olaf Gooderham**

**Nils Magnus Jansson**



Sak 9

**Valg av delegert med varadelegert til OBOS generalforsamling**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Inger-Johanne M. Maaø**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Lars Schach Vegard**



Sak 10

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Kjell Maaø**

**Rolf Øyvind Berg**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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