



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 361 245
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLEBORG BORETTSLAG
Forretningsadresse: Holsts gate 9
0473 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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		395 433	392 544
Sum inntekter		395 433	392 544
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	34 230
Annen driftskostnad		377 190	309 368
Sum kostnader		394 305	343 598
Driftsresultat		1 128	48 946
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49	253
Sum finansinntekter		49	253
Annen finanskostnad		39 707	48 128
Sum finanskostnader		39 707	48 128
Netto finans		-39 658	-47 875
Ordinært resultat før skattekostnad		-38 530	1 071
Ordinært resultat etter skattekostnad		-38 530	1 071
Årsresultat		-38 530	1 071
Totalresultat		-38 530	1 071
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-38 530	1 071
Sum overføringer og disponeringer		-38 530	1 071



Balanse

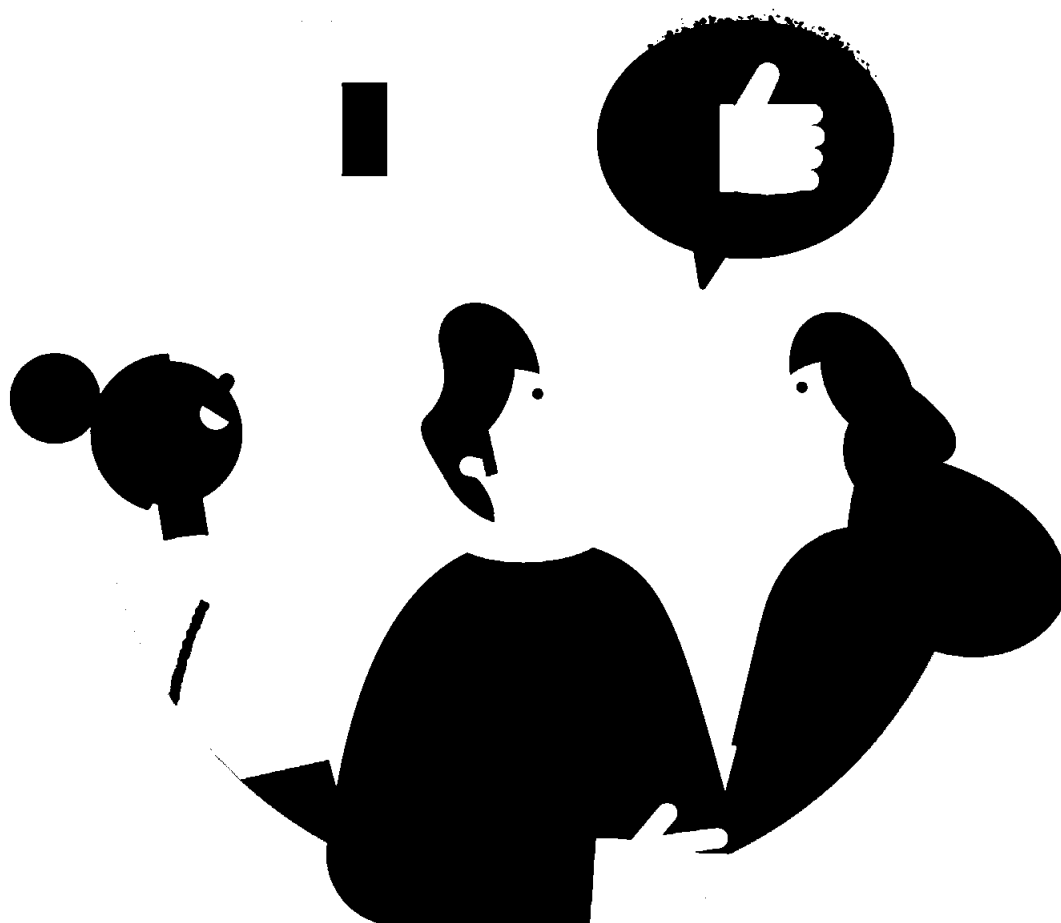
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		626 500	626 500
Sum varige driftsmidler		626 500	626 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		626 500	626 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		77 265	
Andre fordringer			100 070
Sum fordringer		77 265	100 070
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		73 365	126 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		73 365	126 808
Sum omløpsmidler		150 630	226 878
SUM EIENDELER		777 130	853 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		800	800
Sum innskutt egenkapital		800	800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		966 149	927 619
Sum opptjent egenkapital		-966 149	-927 619
Sum egenkapital		-965 349	-926 819
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 576 803	1 616 670
Øvrig langsiktig gjeld		148 000	148 000
Sum annen langsiktig gjeld		1 724 803	1 764 670
Sum langsiktig gjeld		1 724 803	1 764 670
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		354	567
Leverandørgjeld		12 440	5 032
Annen kortsiktig gjeld		4 882	9 928
Sum kortsiktig gjeld		17 676	15 527
Sum gjeld		1 742 479	1 780 197
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		777 130	853 378



Årsmøte 2021

Lilleborg Borettslag
14. april 2021





Årsmøte 2021

Velkommen til årsmøte i Lilleborg Borettslag 14. april kl. 20:00, Bakgården hvis mulig .

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Økning av fellesutgifter
4. Fastsettelse av honorarer
5. Foreta en gjennomgående el-sjekk
6. Sette inn GSM-måler
7. Styreleder, Nestleder, Økonomiansvarlig, HMS ansvarlig
8. Fordeling av oppgaver/arbeidsgrupper innad i styret

Hvem kan delta på møtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,

Styret i Lilleborg Borettslag

Emma Louise Guneriussen

Aving Salah

Marianne Lund Evensen

Karoline Fossland R. Fossen

Tanya Gudmestad

Tora Nilssen



Håvard Pedersen-Nafstad

Allan Simonsen



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]



Årsrapport 2020 for Lilleborg Borettslag

Driften av borettslaget i 2020 har i stor utsträckning gått ut på att sørge for att Holsts gate 9 AS følger rettsmeklingsdommen fra 23.04.2019 samt gitt rammetillatelse fra plan og bygningsetaten. Dette har varit, och är fortsatt, meget krävande men ytterst nødvendig då Holsts gate 9 AS opprepade ganger brutit mot forliksdommen och rammetillatelsen samt för att förhindra att Borettslaget försätts i en negativ økonomisk situation etc. Desember 2020 mangler Holsts gate 9 AS fortsatt rammetillatelse for utbygging av loftet samt ferdigattest for utbygde leilighet i 1 etasje. Se årsberetning for 2019 for mer informasjon.

Under hela 2020 drev Holsts gate 9 AS på så som de har gjort siden desember 2015- ved å vise manglende evne til å samarbeide og følge oppe sine plikter. Borettslaget følger konsekvent foliaksdommen till punkt och pricka. Vid avvik varsler vi plan og bygningsetaten och andra berörda etater för å hindra att Holsts gate 9 AS överlämpar arbete, de är pliktiga till å utföra, på borettslaget.

I 2020 startet arbeidet med brannsikring av kjellerareal med Holsts gate 9 AS og Nacamo AS. Brannkonsulent Ullerud AS var engasjert som kontrollør av brannsikringen etter ønske og krav fra borettslaget. Nacamo AS sender faktura når de mener arbeidet er fullført, men samme dag oppdager borettslaget flere feil og mangler samt også mugg i kjelleren. Fakturaen til dags dato er fortsatt bestridt som følge av dette. Nacamo AS er slått konkurs og Holsts gate 9 AS har overtatt ansvaret. Vi venter fortsatt på Holsts gate 9 AS ferdigstillelse av brannsikring i kjeller.

Ellers har det blitt oppdaget ulovlig arbeid med asbest i strømskap i kjeller, Holsts gate 9 AS har blitt varslet gjentatte ganger uten å respondere eller ta ansvar. Borettslaget måtte derfor på eget initiativ innhente kompetanse til å teste kjelleren for asbest, testen kom ut som positiv. I påvente av Holsts gate 9 AS tar ansvar for asbesten i deres strømskap har borettslaget latt vær å bruke kjelleren og alle beboere er informert om dette.

Holsts gate 9 AS må ständigt purres på för manglende innbetaling av fellesutgifter. Dette har tvingat Borettslaget att engagera OBOS advokat. Advokaten bistår Borettslaget mot Holsts gate 9 AS bland annat som rådgiver men också för å kräva in pengar han är skyldig¹

~~Oss: Holsts gate 9 AS har til dags dato ikke betalt for noen fellesutgifter for 2020.~~



Vedlikehold:

På grund av den pågående konflikten med Holsts gate 9 AS tvingas borettslaget att avvakta med vedlikehold som ikke haster eller är en direkte fara för liv och hälsa.

Övrigt:

Till trots för ett år som varit kantad av konflikter och uroligheter pga Holsts gate 9 AS har Lilleborg Borettslag stått på och behållt den fina gemenskapen som vi byggt upp genom åren. Nye naboer har flyttet inn og vi har sosialisert i bakgården med god mat og drikke flere ganger. Koronaåret har bydd sine utfordringer med sosiale samlinger, dugnad og styremøter. Høsten 2020 ble dugnad avholdt ved hjelp av liste med oppgaver og individuell utførelse. Høsten 2020 ble vi også nødt til å starte oppe med styremøter over teams. Dette fungerer relativt fint for alle med unntak av noen tekniske problemer.

Emma L.S. Guneriussen
Anny S
Allan Simensen
Tanya Redmestad
Tor Arne
Marianne Lund Evensen

Årsrapporten har tatt utgangspunkt i årsberetning skrevet av nestleder Frida A. Salah 24.03.20 der hvor det ikke er noen endringer. Årsrapporten er ellers skrevet av styreleder Emma L. S. Guneriussen 22.04.20.



LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981 361 245, KUNDENR. 3979

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	211 351	246 831	211 351	132 954
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-38 530	1 071	0	-33 315
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-39 867	-36 551	0	-43 440
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-78 397	-35 480	0	-76 755
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	132 954	211 351	211 351	56 199
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	150 630	226 878		
Kortsiktig gjeld	-17 676	-15 527		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	132 954	211 351		

LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981 361 245, KUNDENR. 3979

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	395 433	392 544	0	365 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		395 433	392 544	0	365 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-4 230	0	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-30 000	0	-15 000
Revisjonshonorar	5	-5 628	-6 688	0	-7 000
Regnskapsførerhonorar		-19 396	-18 905	0	-20 000
Konsulenthonorar	6	-60 321	-16 010	0	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-26 460	-37 313	0	0
Forsikringer		-75 913	-75 470	0	-80 000
Kommunale avgifter	8	-83 032	-77 059	0	-84 000
Energi/lys		-7 074	-5 071	0	-7 200
TV-anlegg/bredbånd		-44 845	-45 740	0	-40 000
Andre driftskostnader	9	-54 522	-27 113	0	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-394 305	-343 598	0	-365 315
DRIFTSRESULTAT		1 128	48 946	0	-315
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49	253	0	0
Finanskostnader	11	-39 707	-48 128	0	-33 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 658	-47 875	0	-33 000
ÅRSRESULTAT		-38 530	1 071	0	-33 315
Overføringer:					
Udekket tap		-38 530	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 071		

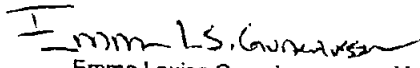
LILLEBORG BORETTSLAG
ORG.NR. 981 361 245, KUNDENR. 3979

BALANSE

		2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	526 500	526 500
Tomt		100 000	100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		626 500	626 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	100 070
Kundefordringer	13	77 265	0
Driftskonto OBOS-banken		73 365	126 808
SUM OMLØPSMIDLER		150 630	226 878
SUM EIENDELER		777 130	853 378
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 8 * 100		800	800
Udekket tap	14	-966 149	-927 619
SUM EGENKAPITAL		-965 349	-926 819
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 576 803	1 616 670
Borettsinnskudd	16	148 000	148 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 724 803	1 764 670
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 882	9 928
Leverandørgjeld		12 440	5 032
Påløpte renter		354	567
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 676	15 527
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		777 130	853 378
Pantstillelse	17	2 162 299	1 862 299
Garantiansvar		0	0

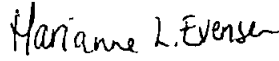


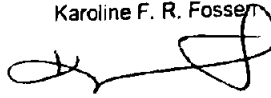
Oslo, 14.04.2021
Styret i Lilleborg Borettslag


Emma Louise Guneriusen

Marianne Lund Evensen

Karoline F. R. Fossen

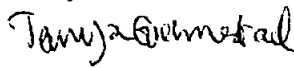


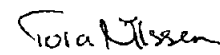


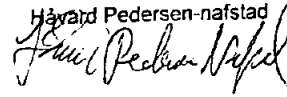
Tanya Gudmestad

Tora Nilssen

Håvard Pedersen-nafstad

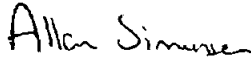






Allan Simonsen

Aving Salah







NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	234 249
Seksjonert lokale	116 064
Kabel-tv	45 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	395 433

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 628.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-51 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 680
Andre konsulenthonorarer, Ullerud AS	-6 891
SUM KONSULENTHONORAR	-60 321

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 449
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 284
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-1 458
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 460

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 518
Vann- og avløpsavgift	-53 888
Feieavgift	-1 485
Renovasjonsavgift	-26 141
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-83 032

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-239
Porto	-137
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 123
Konstaterte tap	-49 533
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 522

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	49
SUM FINANSINNEKTER	49



NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 557
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 150
SUM FINANSKOSTNADER	-39 707

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1985	526 500
SUM BYGNINGER	526 500

Tomten er kjøpt

Gnr.225/bnr.120

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

NOTE: 13

KUNDEFORDRINGER

Restkrav Holst Gate 9 AS for 2020	77 265
SUM KUNDEFORDRINGER	77 265

NOTE: 14

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-1 499 148
Nedbetalt tidligere	73 503
Nedbetalt i år	35 153

-1 390 492

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-200 000
Nedbetalt tidligere	8 975
Nedbetalt i år	4 714

-186 311

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 576 803
------------------------------------	-------------------



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986 -148 000

SUM BORETTSINNSKUDD -148 000

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 148 000

Pantelån 1 576 803

TOTALT 1 724 803

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

Bygninger 526 500

Tomt 100 000

TOTALT 626 500



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lilleborg Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lilleborg Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 7BPZE-A7TWS-NH33E-2MMT6-B7PAU-SILZJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 07:35:26Z



Penneo DokumentInokkel: 7BPZE-A7TWS-NH33E-2MMT6-B7PAU-SILZJ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Sak 3

Økning av fellesutgifter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Økning av fellesutgifter for å dekke lånet på arbeidet med kjelleren og evt. uforutsette kostnader dette året.

For å dekke kostander til sak vedr. innsetting av GSM-måler må fellesutgiftene økes.

Forslag til vedtak 1

Økning på 10 %

Forslag til vedtak 2

Økning på 5 %



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [15 000].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [15 000 kr]



Sak 5

Foreta en gjennomgående el-sjekk

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

AS Watt anbefaler dette hver 2 år. De tar 620,- eks mva i timespris.

Vanskelig å si hva dette vil koste eksakt men bør gå med 5000,- inkl. rapportskrivning.

Forhåpentligvis vil vi da finne årsaken til feilen med lyset i oppgang B.

AS Watt sier:

Det er en lovmessig krav om elektrisk tilsyn av fellesanlegget hvert 5 år. På bakgrunn av vi har et eldre anlegg så har det blitt satt opp at en riktig frekvens vil være hvert 2. år. Han ser at det ikke har vært tilsyn etter 2017. De burde kontaktet oss for en slik gjennomgang men dette har da ikke blitt gjort.

Et slikt tilsyn går igjennom Hovedtavlen samt alt som har med felles anlegg og strøm i fellesområdene. Dette går på timespris og omfanget vil være ca. 7,5 timers arbeid inkludert rapportskrivning.

Sikringsskapet inne i hver leilighet er private og vil ikke være en del av gjennomgangen.

Omfanget med arbeidet på lyset vil være alt fra 5 min til flere timer avhengig av feilsøking og feilen som blir identifisert.

Forslag til vedtak

Vedtar å gjennomføre dette innenfor 5000 kr



Sak 6

Sette inn GSM-måler

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Almennelig (50%)

Det myndighetene har sett i lengere periode er at mange brannsentraler blir stående i feil, og at ingen gjør noe med dette på lang tid. Når det plutselig har gått noen uker så har alle glemt at brannsentralen står i feil. Feilen kan være ufarlig eller det kan være en systemfeil på sentralen så ingenting virker.

Basert på disse erfaringene så vil myndighetene at det settes inn en GSM sender som vil varsle noen personer i styret på mail/ SMS og leverandøren av brannsentralen. Dette så feil kan rettes opp i så fort som mulig.

En GSM-sender koster ca 5000,-eks mva ferdig montert, deretter 99,- mnd i abonnent til Addsecure som eier den sikre GSM sambandet.

Om vi velger å gjøre dette er opp til styret, men det må noteres som avvik i årskontroll rapporten hvis ikke det gjøres.

Forslag til vedtak

Vedtar å sette inn GSM måler



Sak 7

Styreleder, Nestleder, Økonomiansvarlig, HMS ansvarlig

Styreleder:

En overordnet koordinerende stilling. Skal holde oversikten over alle oppgaver som gruppene innad i styret skal gjøre. Ellers hovedansvarlig for kontakt med evt. advokat, årsmøtet og kontakt med Obos. Godkjenner fakturaer sammen med økonomiansvarlig.

Spørsmål til diskusjon: Hvordan kan vi gjøre styreleder god? Hva slags forventninger kan styreleder ha til styret og hva slags forventninger kan styret ha til styreleder? Dette skal være en diskusjon om rollen og ikke om konkrete saker.

Nestleder:

Støtter styreleder med det arbeid som hen innehar.

Økonomiansvarlig:

Hovedansvar for økonomien, lage budsjett, føre regnskap, forstå årsregnskapet med mer.

HMS ansvarlig:

Hovedansvar for sikkerheten i bygården. Gå runder for å sikre frie rømningsveier.

Lage plan for HMS sikkerheten inkl. plan for brannsikring.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Jim Dahl

Marianne L. Evensen

Karoline R. Fossen

Tanya Gudmestad

Emma L. S. Guneriussen

Cathrine Krogli

Aina Krybelsrud



Ida Krybelsrud

Håvard P. Nafstad

Synnøve P. Nafstad

Tora Nilssen

Frida A. Salah

Allan Simonsen

Valg av 1 Nestleder Velges for 1 år

Jim Dahl

Marianne L. Evensen

Karoline R. Fossen

Tanya Gudmestad

Emma L. S. Guneriussen

Cathrine Krogli

Aina Krybelsrud

Ida Krybelsrud

Håvard P. Nafstad

Synnøve P. Nafstad



Tora Nilssen

Frida A. Salah

Allan Simonsen

Valg av 1 Økonomiansvarlig Velges for 1 år

Jim Dahl

Marianne L. Evensen

Karoline R. Fossen

Tanya Gudmestad

Emma L. S. Guneriussen

Cathrine Krogli

Aina Krybelsrud

Ida Krybelsrud

Håvard P. Nafstad

Synnøve P. Nafstad

Tora Nilssen

Frida A. Salah

Allan Simonsen



Valg av 1 HMS ansvarlig Velges for 1 år

Jim Dahl

Marianne L. Evensen

Karoline R. Fossen

Tanya Gudmestad

Emma L. S. Guneriussen

Cathrine Krogli

Aina Krybelsrud

Ida Krybelsrud

Håvard P. Nafstad

Synnøve P. Nafstad

Tora Nilssen

Frida A. Salah

Allan Simonsen

Valg av 8 Styremedlem Velges for 1 år

Jim Dahl

Marianne L. Evensen

Karoline R. Fossen



Tanya Gudmestad

Emma L. S. Guneriussen

Cathrine Krogli

Aina Krybelsrud

Ida Krybelsrud

Håvard P. Nafstad

Synnøve P. Nafstad

Tora Nilssen

Frida A. Salah

Allan Simonsen

Vedlegg

1. Retningslinjer for styrearbeid i Lilleborg Borettslag.pdf



Retningslinjer for styrearbeid i Lilleborg Borettslag

I styremøte 08.09.2020 ble vedtatt følgende retningslinjer for styrearbeid i boligselskapet.

Formålet med retningslinjene

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets tillitsvalgte. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv.

Forvalteransvar for fellesmidler

De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Tillitsvalgtes lojalitet til boligselskapet

De tillitsvalgte skal ivareta selskapets interesser og kan i anledning rettshandel for selskapet ikke ta imot godtgjørelse av andre enn boligselskapet. Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling.

Tillitsvalgtes habilitet

Tillitsvalgte kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av saker som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det er den tillitsvalgte selv som har ansvaret for sin egen habilitet og plikter å si fra dersom det kan foreligge grunn til å reise spørsmål ved denne.

Bruk av anbud/tilbud - effektiv ressursbruk

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for boligselskapet. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen, om bruk av anbud skal dette opplyses i selskapets årsberetning.

Taushetsplikt og innsynsrett

De tillitsvalgte er underlagt taushetsplikt om andres personlige og forretningsmessige forhold. Taushetsplikten er ment å skulle beskytte slike interesser. Taushetsplikt er ikke noe tillitsvalgte kan påberope seg for å beskytte egne interesser eller hindre beboernes alminnelige innsynsrett i styrets forhold og arbeid. Styreprotokoller er ikke et offentlig dokument som beboerne har generell innsynsrett i. Regelmessig og god informasjon fra styret til beboerne er viktig.

Tillitsvalgtes belønning for innsats og resultater

Tillitsvalgte honoreres for sin innsats og resultater gjennom fastsettelse av styrehonorar. Det ligger innenfor styrets alminnelige beslutningsmyndighet å ansette medarbeidere på hel- eller deltid. Denne adgang bør ikke benyttes til å ansette eller honorere tillitsvalgte på hel-, deltid eller for enkeltoppdrag. Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller vanskelig kan utføres av andre enn tillitsvalgte, kan dette likevel skje. I de tilfeller det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for boligselskapet, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. Eventuelle utbetalinger av lønn og



honorar til tillitsvalgte utover det som på forhånd er vedtatt, skal oppgis i årsberetningen og med angivelse av hvilke tillitsvalgte og hvilke beløp dette gjelder. For å unngå uheldig kobling av ulike roller, bør tillitsvalgte som ansettes på hel-/deltid eller honoreres for enkeltoppgaver i boligselskapet med et beløp som på årsbasis utgjør mer enn kr 10.000,-, vurdere å tre tilbake fra sitt verv som tillitsvalgt før utløpet av valgperioden.

Ved møter og arrangementer som varer utover 4 timer bør faktiske kostnader til bevertning ikke overstige et nivå som tilsvarer statens satser for diettgodtgjørelse. Kostnader forbundet med styrets møtevirksomhet skal fremgå av særskilt konto i selskapets regnskap.

Attestasjon og anvisning av utbetalinger - bruk av kontantutbetalinger

Alle utbetalinger skal anvises og attesteres. Attestasjon er en bekreftelse av at varen/tjenesten er levert. Anvisning er en godkjennelse av at kostnaden gjelder boligselskapet og kan utbetales. Selskapets leder/nestleder og ytterligere ett styremedlem har anvisningsrett i fellesskap. På første styremøte etter årsmøtet bør det vedtas hvilket styremedlem som sammen med lederen skal forestå anvisning. Attestasjon og anvisning skal foretas ved at det signeres med fullt navn, ikke med initialer.

Ingen kan alene anviser for utbetalinger til seg selv. Alle utbetalinger til tillitsvalgte skal inntas i styreprotokollen uansett beløp.

Personlig adferd

De tillitsvalgte opptrer på vegne av boligselskapet. Den personlige adferd i utøvelsen av vervet og i sammenhenger som av andre naturlig kan knyttes opp til utøvelsen av vervet, må derfor ta hensyn til dette. Tillitsvalgte må derfor oppføre hensynsfullt, aktsomt og varsomt i sin kontakt med ansatte, beboere og leverandører og offentlige myndigheter.

Forholdet til offentligheten

Når tillitsvalgte på vegne av boligselskapet opptrer i offentlige sammenhenger, i forhold til massemedia m.v. er det av stor betydning at boligselskapet og bomiljøet omtales på en måte som ikke er egnet til å skade selskapet, strøket eller bomiljøet.



Sak 8

Fordeling av oppgaver/arbeidsgrupper innad i styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vi kan ikke ha for mange grupper, forslag er følgende:

- 1 etg. gruppe (plan og bygg med mer).
- Loft gruppe (plan og bygg med mer).
- Generell brannsikring gruppe (lage en plan).
- Søknader til byantikvaren eller kulturminnefondet gruppe (trappeoppgang oppussing).

Forslag til vedtak

Godkjenner fordelingen av de overnevnte oppgaver



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 innkrevning 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



REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.