



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 439 664  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBORG B3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 241 952	1 198 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 241 952</b>	<b>1 198 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 204 039	1 081 893
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 283 909</b>	<b>1 161 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 957</b>	<b>36 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 524	9 323
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 524</b>	<b>9 323</b>
Annen finanskostnad		1 998	3 664
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 998</b>	<b>3 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-474</b>	<b>5 659</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 431	42 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		271 502	194 256
Sum varige driftsmidler		271 502	194 256
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		271 502	194 256
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			27 864
Sum fordringer		0	27 864
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 107	636 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 107	636 145
Sum omløpsmidler		541 107	664 009
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>812 609</b>	<b>858 266</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		789 186	831 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>789 186</b>	<b>831 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>789 186</b>	<b>831 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		-807	11 615
Annen kortsiktig gjeld		24 230	15 033
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>23 423</b>	<b>26 648</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 423</b>	<b>26 648</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>812 609</b>	<b>858 266</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 658568

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 439 664  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBORG B3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Maryam Iqbal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2023



Organisasjonsnr: 985 439 664  
SAMEIET LILLEBORG B3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 241 952	1 198 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 241 952</b>	<b>1 198 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 204 039	1 081 893
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 283 909</b>	<b>1 161 763</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 957</b>	<b>36 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 524	9 323
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 524</b>	<b>9 323</b>
Annen finanskostnad		1 998	3 664
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 998</b>	<b>3 664</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-474</b>	<b>5 659</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 431	42 228
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-42 431</b>	<b>42 228</b>



Organisasjonsnr: 985 439 664  
SAMEIET LILLEBORG B3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		271 502	194 256
Sum varige driftsmidler		271 502	194 256
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		271 502	194 256
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			27 864
Sum fordringer		0	27 864
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		541 107	636 145
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		541 107	636 145
Sum omløpsmidler		541 107	664 009
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>812 609</b>	<b>858 266</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		789 186	831 617



Sum opptjent egenkapital	789 186	831 617
Sum egenkapital	789 186	831 617
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-807	11 615
Annen kortsiktig gjeld	24 230	15 033
Sum kortsiktig gjeld	23 423	26 648
Sum gjeld	23 423	26 648
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	812 609	858 266



Organisasjonsnr: 985 439 664  
SAMEIET LILLEBORG B3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Etter valg på ordinært og ekstraordinært årsmøte i 2022, har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ivar Kvale	Ivan Bjørndals Gate 16
Styremedlem	Jan Sverre Asmyr	Ivan Bjørndals Gate 16
Styremedlem	Henriette Fossen	Ivan Bjørndals Gate 14
Styremedlem	Kjersti Hovden	Ivan Bjørndals Gate 16
Styremedlem	Kari Jacobsen	Ivan Bjørndals Gate 14
Varamedlem	Håkon Varran	Ivan Bjørndals Gate 16
Varamedlem	Christer Johansen Wara	Ivan Bjørndals Gate 14

### Generelle opplysninger om Sameiet Lilleborg B3

Sameiet består av 33 seksjoner.

Sameiet Lilleborg B3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985439664, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224      379

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

Sameiet Lilleborg B3 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er RSM NORGE AS.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### **Resultat**

Årets resultat på kr 144.372,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 415.743,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lilleborg B3.

### Lån

Sameiet Lilleborg B3 har lån ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Lilleborg B3

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo  
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo  
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

[www.rsmnorge.no](http://www.rsmnorge.no)

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lilleborg B3 som viser et underskudd på NOK 144 372. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD  
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av is a member of Den norske Revisorforening.

Remco Dokumentnøkkel: AOEGG-ETCKZ-UHS13-0BAU0-8ABZG-PMXGA



Revisors beretning 2022 for Sameiet Lilleborg B3

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 20. juni 2023

RSM Norge AS

Cecilie Tronstad  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AOEGQ-ETCKZ-UHST3-08AUD-8A8ZG-PMXGA



**SAMEIET LILLEBORG B3**  
**ORG.NR. 985 439 664, KUNDENR. 2945**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 241 952	1 198 332	1 198 000	1 379 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 241 952</b>	<b>1 198 332</b>	<b>1 198 000</b>	<b>1 379 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-12 031	-12 500	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 853	-72 700	-76 000
Konsulenthonorar	6	-4 760	-1 288	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-371 383	-227 056	-271 000	-2 100 000
Forsikringer		-78 806	-73 324	-78 000	-87 000
Kommunale avgifter	8	-255 828	-245 906	-253 000	-293 000
Kostnader sameie	12	-240 579	-211 800	-325 000	-325 000
Energi/fyring		-53 099	-53 113	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-151 201	-109 134	-110 000	-124 000
Andre driftskostnader	9	-65 385	-76 920	-74 000	-80 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 385 850</b>	<b>-1 161 763</b>	<b>-1 341 570</b>	<b>-3 272 870</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-143 898</b>	<b>36 569</b>	<b>-143 570</b>	<b>-1 893 870</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 524	9 323	9 000	0
Finanskostnader	11	-1 998	-3 664	-300	-104 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-474</b>	<b>5 659</b>	<b>8 700</b>	<b>-104 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-144 372</b>	<b>42 228</b>	<b>-134 870</b>	<b>-1 997 870</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	42 228		
Fra opptjent egenkapital		-144 372	0		



**SAMEIET LILLEBORG B3**  
**ORG.NR. 985 439 664, KUNDENR. 2945**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	271 502	194 256
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>271 502</b>	<b>194 256</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	50
Forskuddsbetalte kostnader		0	27 744
Andre kortsiktige fordringer		0	70
Driftskonto OBOS-banken		215 820	619 362
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken		325 287	16 782
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>541 107</b>	<b>664 009</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>812 609</b>	<b>858 266</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		687 246	831 617
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>687 246</b>	<b>831 617</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 230	15 033
Leverandørgjeld		101 134	11 615
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>125 364</b>	<b>26 648</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>812 609</b>	<b>858 266</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	326 800	1 064 251
Oslo, 04.04.2023			
Styret i Sameiet Lilleborg B3			
Ivar Kvale /s/	Jan Sverre Asmyr /s/	Henriette Fossen /s/	
Kjersti Hovden /s/	Kari Jacobsen /s/		

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader B3	915 552
Felleskostnader DLG	326 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 241 952</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 300, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 031.



**NOTE: 6**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 760</b>

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-101 197
Drift/vedlikehold elektro	-152 999
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-995
Drift/vedlikehold heisanlegg	-116 192
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-371 383</b>

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-145 178
Feieavgift	-428
Renovasjonsavgift	-110 222
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-255 828</b>

**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	8 264
Renhold ved firmaer	-65 715
Andre fremmede tjenester	-669
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 300
Andre kontorkostnader	-70
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-1 244
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 385</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	950
Renter av sparekonto i OBOS-banken	241
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-50
Andre renteinntekter	383
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 524</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-1 998
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 998</b>



**NOTE: 12**

**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 7,99 % deler av SE Lilleborg Det lille grønne (DLG).

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

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i DLG er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Kostnader sameie med kr 211 800 består av sameiets andel av a-konto fakturering, som er justert for sameiets andel av egenkapital i fellesanlegg i SE Lilleborg Det Lille Grønne per 31.12.21.

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



## Annen informasjon om sameiet

### FORRETNINGSFØRER

Forretningsførselen er utført OBOS. Deres digitale plattformer (Styrommet og Vibbo) er styret fornøyd med og har gjort styrearbeid enklere og mer effektivt, også i kommunikasjonen med og fra seksjonseiere i B3.

### EIENDOMMEN

Sameiet består av 33 seksjoner hvorav 1 er næring. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985 439 664. Sameiet ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer 224 - 379. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligsameie.

### VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet B3 har ingen egen vaktmester. Vaktmestertjenesten for Det Lille Grønne utføres av Rudolfsens Vaktmesterservice. Alle henvendelser vedrørende vaktmestertjenestene for Det Lille Grønne skal foregå gjennom sameiets styre eller styret i Det Lille Grønne. Styret utfører utvalgte enkle vaktmestertjenester for å holde kostnadene nede. Dette gjelder blant annet bytte av lyspærer i oppgangene og smøring av dørlåser.

### HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige. Sameiet er definert som virksomhet og skal derfor ha et internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: *Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Hva gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.* Etter å ha gått over til OBOS sitt digitale styrom (Styrommet.no) har vi lagt inn HMS rutine digitalt, slik at styret enklere kan følge opp periodiske forhold og sjekker.

### BRANNSIKKERHET

I mars 2017 ble det montert felles anlegg for varsling av brann med både detektor og summer i hver leilighet. Kontrollpanel og instruksjon for hvordan håndtere en alarm er oppslått ved alarmsentralen i inngangspartiet i hver oppgang. Av hensyn til den enkeltes brannsikkerhet oppfordrer styret eiere/beboere om å beholde lokale røykvarslere i leiligheten i tillegg til varsler koblet til fellesanlegget.

Styret har en oppdatert liste over leilighetsnummer, navn på eier(e), e-post og telefonnummer, og som oppdateres fortløpende av OBOS ved seksjonseierskifter ved at megler rapporterer inn nye seksjonseiere til vår forretningsfører. Vi har derved mulighet til komme i kontakt med eier(ne) via e-post- eller SMS-tjenesten i Styrommet.no/Vibbo (OBOS).



Pipefeiling ble utført i november 2014, og i den forbindelse ble beboerne i de fire toppleilighetene pålagt å påse at sotlukene ikke var tildekket. En stige for å nå takluke/røykgassluke i nr.14 er montert. Denne er sikret ved en kodelås, som alle i styret har koden til.

Det er et minimumskrav at hver enkelt boenhet skal ha røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange. Den enkelte eier/beboer er ansvarlig for at utstyret er på plass og fungerer. Røykvarslere utover den som er en del av fellesanlegget og som er eldre enn 10 år skal byttes ut.

Branninstruks henger ved oppslagstavlene. Merk at møteplass ved en eventuell brann er på torget ved fontenen. Se også under VEDLIKEHOLD om rens av ventilasjonsanlegg og rengjøring av fettfilter.

Mange har gassgrill. Husk at det er ulovlig å oppbevare gassbeholdere og biobrensel i kjellerboder og leiligheter da oppbevaring må skje der det er utluffing slik som på balkong.

## KABEL-TV

Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester (tidligere levert av Canal Digital), og sameiet har en felles grunnpakke med liten dekoder og digitale TV-kanaler.

<https://www.telenor.no/privat/>

Kundeservice kontaktes på 915 09 000, hverdager 8-20, lørdager 9-17 og søndager 10-15.

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

## INTERNETT

Sameiet er tilknyttet følgende leverandører:

HOMENET – informasjon på <http://www.homenet.no>

LYNET – informasjon på [http://lynet.no/bestill-1/291987/Sameiet Lilleborg B3](http://lynet.no/bestill-1/291987/Sameiet_Lilleborg_B3)

TELENOR – informasjon på <https://www.telenor.no/privat/>

## STRØM

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra NorgesEnergi AS.

## MEDLEMSKAP

Sameiet er medlem av Huseiernes Landsforbund. Medlemskapet gir muligheter for rabatter hos mange leverandører av varer og tjenester. Se [www.huseierne.no](http://www.huseierne.no) for ytterligere informasjon. Dette gjelder dog ikke den enkelte sameier alene, da må man tegne eget medlemskap.

## FORSIKRING

Sameiets eiendommer var gjennom hele 2019 fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med polisenummer 79444868. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.



Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen, dersom endringene er godkjent av styret i henhold til vedtektene. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseiere straks melde skaden til forretningsfører via styreleder.

## **EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER**

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret. Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

## **STYRETS ARBEID I ÅRSMØTEPERIODEN**

Det har vært avholdt 7 styremøter i perioden og i tillegg til møtene fortløpende behandling av enkeltsaker ved bruk av e-post, telefon og SMS.

Det ble avholdt ordinært årsmøte fra 7. april til 10. april (digitalt).

Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 27. – 30. desember med valg av ett nytt styremedlem og ett nytt varamedlem. Disse erstattet medlemmer som flyttet. I tillegg til ordinære løpende forvaltnings- og driftsoppgaver, vil styret orientere om følgende aktiviteter spesifikt og overordnet:

## **VEDLIKEHOLD**

Rens av ventilasjonsanlegget i alle leiligheter ble utført i februar 2020. Styret vil minne om at mangelfull rengjøring av fettfilter i kjøkkenventilator kan medføre fare for brann. Filteret kan vaskes i oppvaskmaskinen. Hvor ofte det er behov kan variere avhengig av en families matlagingsvaner, men minimum hver 3.måned er anbefalt.

Heisene i begge oppgangene har et callinganlegg som var basert på fasttelefoni til og med juni 2022. Etter tilbud fra Kone ble det installert ny GSM-løsning som ble tatt i bruk fra juli 2022.

Etter problemer med lampene i begge oppgangene selv etter utskifting av defekte pærer sommeren 2021, ble nye lamper bestilt høsten 2022. Montering av lamper med og uten sensor ble montert i november 2022. Lampene mellom etasjeskillene er uten sensor. Utelampene i taket over hovedinngangsdørene ble også skiftet ut.

Etter flere henvendelser fra beboere om at ringe-/calling-systemet ikke fungerte i nr. 14, ble det innspisert av Hemer lås og konstatert kaputt. Nytt anlegg ble bestilt prompte og montert i januar 2023.

Styret besluttet i november at balkongene må oppgraderes. De hadde en konstruksjon som betinget 100 % tette gulv. Plastlister mellom tremmene har over lenger tid vært utette slik at vann har kommet ned i mellomrommet mellom gulv og undergulv. Himlingene var også utette. Ny konstruksjon ville gjøre balkongene uavhengige av tette gulv. Mellomrom mellom balkong og vegg ble også besluttet tettet. Aase Prosjekt AS ble valgt som vår garantist for ombyggingen og entreprenøren Metallpartner AS ble valgt til å utføre arbeidet.



Aase Byggadministrasjon AS utarbeidet i 2009 en vedlikeholdsplan for sameiet B3. Etter en befaring av Aase i desember 2014 ble vedlikeholdsplanen oppdatert. En slik vedlikeholdsplan gjør det lettere for styret å følge opp behovet for og planlegge vedlikeholdet for de kommende årene. I snitt vil de årlige utgiftene til vedlikehold for sameiet ligge på mellom NOK 160.000 og 200.000.

Sameiet har avtale med Bjerkan Renhold om trappevask og gangarealer.

Sameiet har avtale med firma Nortekk AS om årlig taksjekk og vedlikehold. Avtalen omfatter også sluk/avløp fra takterrassene i 5. etasje.

Vedlikehold av heis og eventuelle feil utføres av firmaet KONE.  
Heiskontroll gjøres av Oslo kommune annet hvert år.

### **FUKT, LUKT, MUS, SKJEGGKRE OG SØLVKRE**

**Viktig!** Ikke oppbevar matvarer/dyrefor i kjelleren.

Sølv- og skjeggkre ble sporadisk observert av enkelte beboere i perioden 2017-2019, men det har ikke vært tilbakemeldinger om dette i senere. Skjeggkre kommer normalt inn i bygg med emballasje som for eksempel bølgepapp. Tiltak i den enkelte leilighet er seksjonseier selv ansvarlig for.

### **FORSIKRINGSSAKER**

Det har ikke vært skader på sameiet som har utløst behov for forsikringserstatning.

### **GARASJEPLASSER**

Alle beboere som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget fikk i 2019 mulighet til å bestille ladepunkt for el-/hybridbil på egen plass. Ordningen og anlegget virker å fungere tilfredsstillende.

### **DUGNADER**

Det har vært avholdt to dugnader i regi av Det Lille Grønne i 2022.

### **GENERELL INFORMASJON**

FDV: Alle seksjonseiere oppfordres til å følge føringer for FDV (Forvaltning, Drift og Vedlikehold). Skrivet er basert på FDV-informasjon fra NCC som fulgte leilighetene opprinnelig ved innflytting i 2002. For de som ikke har bodd i leiligheten fra begynnelsen av er det verd å merke seg at det kan være foretatt endringer som ikke er i samsvar med informasjonen i FDV-skrivet, for eksempel ved installasjon av ny ventilator. (Se B3s hjemmeside – spørsmål og svar: Der ligger det nyttig informasjon om valg og installasjon av ny ventilator/vifte)

Det har tidligere vært rapportert fra beboere om vannlekkasje inn i IP44-stikkontakt på vegg ute på balkong, og at det har medført til at jordfeilbryter i sikringsskapet har blitt utløst. Det er sameiers ansvar å hindre slik lekkasje.

Både FDV-skrivet, husordensreglene, vedtektene ligger på

<http://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2013/03/Lilleborg-FDV-for-beboere.pdf>

<http://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2017/09/HusordensreglerB3-april-2017.pdf>

<http://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2014/04/Lilleborg-B3-vedtekter-07042014.pdf>



Det øvrige HMS-ansvaret for felleseiendommen og garasjeeiendommen ligger hos DLGstyret.

Varmtvannsberedere: Det har vært tilfeller av lekkasje fra varmtvannsberedere og/eller at disse har sluttet å fungere pga slitasje. Flere seksjonseiere har skiftet beredere i forbindelse med oppussing. De opprinnelige berederne er fra 2002, og har i følge leverandører av disse 10 års garanti. Garantien gjelder derved ikke lenger. Styret vil minne om at det kan være hensiktsmessig å vurdere utskifting før de gamle berederne slutter å virke eller fører til lekkasje i leilighetene. Skader pga lekkasje står de enkelte seksjonseiere for.

## **STØY**

Støy er et stadig tilbakevendende tema, og kan komme fra naboen, naboblokken, kafegjester eller andre som passerer gjennom området. Det er ikke alltid lett å lokalisere hvor støyen kommer fra internt i blokken. Ved plagsom støy er første bud å ta kontakt med støyens opphav. Hvis dette er vanskelig eller ikke hjelper, ta kontakt med styret, slik at en klage kan formaliseres og følges opp. Vi bor tett her på Lilleborg. Det er ikke lydtett mellom alle boenheter, og lyd som trenger gjennom kan oppleves sjenerende. Noe støy må man akseptere, og noe kan sikkert løses ved å snakke sammen. Beboere oppfordres til å vise hensyn. Det skal være nattero i og utenfor boligen mellom klokken 23.00 og 07.00. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal kun foregå hverdager (mandag-fredag) mellom kl 07.00 og 19.30 og lørdager kl 09.30-18.30. Ved oppussing over mer enn 2 dager skal det foreligge nabovarsel i begge oppganger minimum 3 dager i forkant av oppstart. Et «nabovarsel» gir ikke klarsignal for feststøy eller byggestøy utover rimelighetens grenser. Husordensreglene gjelder. Disse henger «i glass og ramme» ved postkassene. Husk at når man bor så tett må man ta hensyn.

## **STYREBOD**

B3 har en egen styrebod som er lokalisert i bod-området i K1. I boden står en industristøvsuger som kan lånes ved behov. Kode til låsen fås ved henvendelse til et av styremedlemmene.

## **BOMNØKLER**

Alle styremedlemmer har nøkler til bommen. Disse lånes ut ved behov. Bommen fikk ny lås i 2021 slik at standard bomnøkkel ikke lenger fungerer.

## **SKILT PÅ POSTKASSER OG RINGEKLOKKER**

Like og tydelige skilt på postkasser og ringeklokker ser ryddig ut og slik ønsker vi å holde det. Ved behov for endringer på disse skiltene, vennligst ta kontakt med styret slik at nye skilt kan bestilles.

## **VEDTEKTER**

Reviderte vedtekter ble lagt fram til behandling på sameiermøtet 2014 og vedtatt. Målet med revisjonen var å gjøre vedtektene lettere forståelige og mer oversiktlige og avklarende. Vedtektene ligger på B3 sin hjemmeside <http://www.lilleborger.no/b3/wordpress/wp-content/uploads/2014/04/Lilleborg-B3-vedtekter-07042014.pdf>



**ØKONOMI**

Felleskostnadene består av en andel til DLG og en til B3. B3 sin andel av felleskostnadene ble økt med 5% fra og med januar 2022. DLG sin andel ble ikke økt.

**STYREHONORAR**

Styrehonorar foreslås satt til NOK 100.000 i 2023. Det har i flere år vært NOK 70.000. Styret fordeler beløpet etter intern vurdering av tidsforbruk på styrearbeidet.