



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 384 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLEBERGTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 30.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921384602

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 620 624	27 572 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 620 624</b>	<b>27 572 380</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		232 928	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 252	11 252
Annen driftskostnad		4 499 845	4 181 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 744 025</b>	<b>4 421 415</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 876 599</b>	<b>23 150 965</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 492	11 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 492</b>	<b>11 067</b>
Annen finanskostnad		14 191 328	12 103 938
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 191 328</b>	<b>12 103 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 177 836</b>	<b>-12 092 871</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 698 763	11 058 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		518 674 781	518 674 781
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 763	90 015
Sum varige driftsmidler		518 753 544	518 764 796
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		166 545	141 578
Sum finansielle anleggsmidler		166 545	141 578
Sum anleggsmidler		518 920 089	518 906 374
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 891	6 574
Andre fordringer		710 403	818 235
Sum fordringer		715 295	824 809
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		812 659	1 904 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 659	1 904 146
Sum omløpsmidler		1 527 953	2 728 955
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>520 448 042</b>	<b>521 635 329</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		460 000	460 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>460 000</b>	<b>460 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		64 319 569	47 620 806
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>64 319 569</b>	<b>47 620 806</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>64 779 569</b>	<b>48 080 806</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		247 733 490	264 522 309
Øvrig langsiktig gjeld		207 577 691	207 558 086
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>455 311 181</b>	<b>472 080 395</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>455 311 181</b>	<b>472 080 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 778	1 229 123
Leverandørgjeld		269 168	245 005
Annen kortsiktig gjeld		14 346	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>357 292</b>	<b>1 474 128</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>455 668 473</b>	<b>473 554 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>520 448 042</b>	<b>521 635 329</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 387205

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 384 602  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLEBERGTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 10.05.2025



Organisasjonsnr: 921 384 602  
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		35 620 624	27 572 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>35 620 624</b>	<b>27 572 380</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		232 928	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 252	11 252
Annen driftskostnad		4 499 845	4 181 963
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 744 025</b>	<b>4 421 415</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>30 876 599</b>	<b>23 150 965</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 492	11 067
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 492</b>	<b>11 067</b>
Annen finanskostnad		14 191 328	12 103 938
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>14 191 328</b>	<b>12 103 938</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-14 177 836</b>	<b>-12 092 871</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		16 698 763	11 058 094
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>



Organisasjonsnr: 921 384 602  
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		518 674 781	518 674 781
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		78 763	90 015
Sum varige driftsmidler		518 753 544	518 764 796
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		166 545	141 578
Sum finansielle anleggsmidler		166 545	141 578
Sum anleggsmidler		518 920 089	518 906 374
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 891	6 574
Andre fordringer		710 403	818 235
Sum fordringer		715 295	824 809
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		812 659	1 904 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		812 659	1 904 146
Sum omløpsmidler		1 527 953	2 728 955
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>520 448 042</b>	<b>521 635 329</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	460 000	460 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>460 000</b>	<b>460 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	64 319 569	47 620 806
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>64 319 569</b>	<b>47 620 806</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>64 779 569</b>	<b>48 080 806</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	247 733 490	264 522 309
Øvrig langsiktig gjeld	207 577 691	207 558 086
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>455 311 181</b>	<b>472 080 395</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>455 311 181</b>	<b>472 080 395</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 778	1 229 123
Leverandørgjeld	269 168	245 005
Annen kortsiktig gjeld	14 346	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>357 292</b>	<b>1 474 128</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>455 668 473</b>	<b>473 554 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>520 448 042</b>	<b>521 635 329</b>



Organisasjonsnr: 921 384 602  
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 721

LILLEBERGTUNET BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 10:00 og lukker 11. april kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/721>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

Analog stemmeseddel kan legges i styrets postkasse i parkeringskjelleren. Den sitter på veggen rett til venstre for døra inn til 69 B.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring 8-1 Styret
7. Bytte hekk for leiligheter i 1.etg
8. Gjerde ved nedkjøring til P
9. Forlenget avdragsfrihet lån
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i LILLEBERGTUNET BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karianne Grønseth er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lars Bjoland og Veronica Cathrin Olufsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 29



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 0721 Lillebergtunet Borettslag.pdf

2. 721 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 6

### Vedtektsendring 8-1 Styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å legge til et nytt punkt (4) i borettslagets vedtekter § 8 – 1:

(4) Kun en representant fra hver andel kan sitte i styret om gangen. Andelseiere som stiller til valg i borettslaget må ha bostedsadresse i Lillebergtunet.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for vedtaket

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag til nytt punk 8 -1 (4) godkjennes



Sak 7

## Bytte hekk for leiligheter i 1.etg

Forslag fremmet av:

Mariell Lindquist

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag om å bytte hekker til noen som er vintergrønne. Det vil gi et mye penere uttrykk - og skjerme mer for innsyn.

### Styrets innstilling

I dag har alle beboere på bakkeplan lik hekk. Dette skaper et helhetlig inntrykk i hagen. Å skulle bytte alle disse hekkeplantene vil være en stor kostnad for borettslaget. Styret kan ikke se at det er fornuftig å bruke en så stor andel av borettslagets penger på beplantning. Vi kan heller ikke se at det er verken bærekraftig eller miljøvennlig å bytte ut så mange friske planter. Ved innkjøp av vintergrønne planter, vil det ta flere år før hekk vokser til ønsket høyde. Hekken som er i dag skjermer derfor bedre for innsyn enn det en nyplantet vintergrønn vil komme til å gjøre.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Bytte av hekk

Sak 8

## Gjerde ved nedkjøring til P

Forslag fremmet av:

André Luis Molinari

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er lite pent og helhetlig med "høsenetting" gjerdet som litt halvhjertet ble satt opp under vårens dugnad.

Om man kan få pris på å få en snekker til å sette opp noe i likhet med det som allerede eksisterer i bakgårdsmiljøet så vil dette bli langt mer hendig og gjennomført uten bruk av trafikk bukker og strips opp til planter.

Det vil sørge for at både beplantning får vokse i fred og at man unngår uønsket gjennomgang.

Ett gjerde på dette stedet bør være en vedvarende løsning fremfor en midlertidig løsning som det først var tiltenkt.

Styrets innstilling



Styret kan ikke se at dette er fornuftig bruk av borettslagets penger da nåværende, midlertidige løsning, i stor grad, har hatt ønsket effekt. På sikt vil hekken vokse seg stor og hekken vil bli umulig å gå igjennom. Da skal nåværende gjerde fjernes. Å sette opp et tregjerde på nevnte sted, vil bli en kostnad som ikke står i stil til ønsket effekt.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Innhente tilbud fra håndverkere for å få ført opp en vedvarende gjerdeløsning ved hekk ved nedkjøring til P-annleg i tråd med bakgårdsmiljøet ellers.

#### Sak 9

### Forlengt avdragsfrihet lån

#### Forslag fremmet av:

Paul Andre Bekkevold Nordby

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden renten nå er så høy, og forventes å bli satt ned i løpet av året, så ber jeg styre om å undersøke muligheten for å forlenge avdragsfriheten til renten blir noe lavere. Det kan bli vanskelig for enkelte å betale opp mot kr 40.000 i husleie pr mnd.

#### Styrets innstilling

Styret har ikke mulighet til å søke om forlengt avdragsfrihet på lånet på vegne av borettslaget. Det kan ikke foretas opplåning, avtale avdragsfrihet eller andre disposisjoner som påvirker den enkeltes fellesgjeld. Forslagsstiller er informert om dette.

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret går i forhandlinger med OBOS-banken om å få forlengt avdragsfriheten på BRL-lånet.

#### Sak 10

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Runar Johansen

Bjørn er 57 år og har to perioder bak seg i styret i Lillebergstunet med hovedfokus på økonomi. Han jobber som General Manager på ett av byen store hoteller og har godt kjennskap til drift og vedlikehold samt myndighets



pålagte krav. Bidrar til vedvarende kontinuitet og erfaring i styret. Alle styremøter har blitt avholdt hos Bjørn.

Bor i Malerhaugveien 36

- **Helge Jevne**

Helge er 44 og har bak seg to år i styret og har hovedansvar for HMS og avvik. Jobber som regionsdirektør i 4services og har god kjennskap til kontrakter og leverandøravtaler. Bidrar til vedvarende kontinuitet og erfaring i styret.

Bor i Grenseveien 69 B

- **Karoline Molinari**

Karoline er 40 år og jobber i Norwegian. Det har hun gjort de siste 15 årene. Er det som kalles ground instructor og har en turnus der hun jobber mandag-torsdag.

Flyr som senior cabin crew og holder også kurs for nyansatte, førstehjelp, pilotkurs og kurs for eksisterende ansatte. Har ingen erfaring med styreverv, men er engasjert og lærer fort. Motivasjonen til å stille til valg er at hun trives godt i Lillebergtunet, og jeg ønsker å bidra til utviklingen av vårt borettslag.

Bor i Grenseveien 69 A

- **Lars Erik Lunde Halbrendt**

Lars Erik er 26 år og kommer fra Oslo. Er utdannet sivilingeniør og jobber innenfor energibransjen for konsulentfirmaet AFRY. Han har erfaring med økonomi gjennom utdanning og flere andre verv gjennom studietiden, blant annet som økonomiansvarlig for «Energidagene» på NTNU. Gjennom dette har han opparbeidet seg erfaring innen budsjettstyring, planleggingsarbeid og forhandlinger, noe som kan være nyttig å ta inn i et verv i styret.

Han ønsker å bidra i styret, da han er en person som liker å engasjere seg. Det å få muligheten til å kunne påvirke bomiljøet slik at det blir best mulig for borettslaget er noe han synes er givende.

Bor i Grenseveien 69 B

- **Sigurd Ingjald Solem**

Sigurd er 70 år gammel og pensjonist. Siviløkonom av utdanning og styreleder i Monolitten Idrettslag og president i Norges Bandyforbund.

Han har i alle år, fra 1980 til 2022 jobbet med pensjonsforsikring og samtidig med eiendomsutvikling. Han satt som styremedlem i utbyggingselskapet som bygget Lillebergtunet frem til ferdigstilling for 5 år siden. I tillegg er han styreleder i 2 sameier i Oslo og har vært i styrene der i ca 30 år. Nå ønsker han en styremedlemsstilling i Lillebergtunet for å fokusere på kostnadene. Da særlig rentekostnadene på de løpende lånene.

Han bor ikke selv i Lillebergtunet, men eier en leilighet og kjenner fire av andelseierne.

- **Willy Sandberg**

Willy er 74 år og pensjonert banksjef fra Nordea Bank. Har tidligere sittet i styre i Metro sameie på Lørenskog, sameiet Tidemansgate 22 på Frogner i Oslo og Vaalen borettslag på Etterstad. I tillegg har han erfaring fra verv som revisor i forskjellige lag og foreninger gjennom mange år.



Bor i Grenseveien 69 B

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Lie Schrøder

Anita har tidligere sitter 2 perioder som styreleder i Lillebergtunet, det siste året har hun vært varamedlem til styre.

Dette vervet ønsker hun for en ny periode.

Bor i Grenseveien 69 B

- Endre Lønne Hatlem

Bor i Grenseveien 69 A

- Jørn O Nilsen

Jørn har tidligere sittet som styremedlem i Lillebergtunet og har nå det siste året vært vara medlem. Jørn har bidratt strek i IT- relaterte saker og ønsker en ny periode som varamedlem til styret.

Bor i Grenseveien 69 B

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Karianne Grønsløth

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- David Martin Nordli



## Styrets årsrapport

Styret har bestått av:

- Styreleder: Karianne Lehmann Grønsløth
- Nestleder: David Martin Nordli
- Styremedlem: Bjørn Runar Johansen
- Styremedlem: Helge Magnus Østby Jevne
  
- Varamedlem: Anita Jeanette Lie Schrøder
- Varamedlem: Jørn Ove Nilsen

Styret ble valgt på årsmøtet i april 2024. Vi har avholdt 13 styremøter hvorav to har vært budsjett- og regnskapsmøter og de resterende har vært ordinære styremøter. Ett møte ble holdt i rom med mulighet for stor skjerm. Det har foreligget innkalling og agenda til alle møter og protokoll har blitt ført.

**Fakturabehandling:** Et styremedlem kontrollerer og styreleder godkjenner og sender til utbetaling gjennom OBOS.

**Adgangs- og nøkkelssystem:** Styreleder administrerer borettslagets adgangssystem. Brikker som ikke lenger er i bruk slettes/erstattes med nye og brikkesere ved dørene oppdateres. Styret og styreleder har oversikten over hvilke servicepersoner/renholdere/bud som har hvilke kort/nøkler. Styreleder har rekvisisjonsrett til å bestille nøkler for beboere fra Certego. Kun styreleder og vaktmester har nøkkel med tilgang til alle rom i fellesarealene. Kun brannvesenet har tilgang til boks med nøkkel som går til alle leiligheter.

**Navn på porttelefon:** Styreleder har tilgang til app som inneholder oversikt over alle leiligheter og kan føre opp beboere i denne etter beboeres ønsker.

**Godkjenning av nye andelseiere:** Styreleder godkjenner fortløpende nye andelseiere og bruksoverlatinger.

**Dyrehold:** Styret har sendt ut informasjon til alle beboere om regler for dyrehold og at de må sende inn søknad til styret. Styret mottar søknadene og godkjenner dyreholdet. I løpet av vinteren har styret blitt gjort kjent med at det er mye dyreavføring i borettslagets sandkasse, noe som viser at det er viktig med jevnlig påminning om forsvarlig dyrehold.

**Kommunikasjon:** Styret svarer fortløpende på innkomne e-poster fra beboere, OBOS, Backe Stor-Oslo, eiendomsmeglere, leverandører, selgere og andre samarbeidspartnere. Styret har postet 35 nyhetssaker på Vibbo. I tillegg har styret svart på henvendelser på telefon, SMS, Messenger og i Facebook-gruppa til Lillebergtunet.

**HMS:** Styret har vært på flere HMS-runder i blokkene og i parkeringskjelleren. Styret har jevnlig sendt ut påminnelser til beboere om at det ikke er lov å oppbevare ting i oppganger og korridorer eller i parkeringskjelleren. Styret har også vært på HMS-runde utomhus med, blant annet, kontroll av lekeplassen. Ett av styremedlemmene har hovedansvaret for HMS i borettslaget.

**Solskjerming:** Alle beboere som ønsker utvendig solskjerming må søke styret og forholde seg til de fargene som styret har valgt (anbefalinger fra arkitekten).

**Elbilladeanlegg:** Elaway ønsker ikke lenger å drifte anlegget, så borettslaget har selv tatt tilbake driften av anlegget og vi har en egen strømmåler med en spotprisavtale med Fjordkraft. Vi har inngått en ny avtale med



Elaway. Denne inneholder fakturering og kundeservice. For å kunne ta i bruk Elaways app, måtte det gjøres en oppgradering av alle ladeboksene i anlegget. Dette ble utført av Romerike Elektro og Elaway dekket alle utgifter i forbindelse med dette, mot en binding på fem år. Fordelen med å bruke Elaways egen app er at beboere kan lade når de ser at strømmen er billigst, og på denne måten kan hver enkelt beboer spare penger. Den årlige servicen vil bli utført av Romerike Elektro. Det er ikke lenger mulig å bestille ny ladeboks gjennom Elaway. Beboere som ønsker ny ladeboks, må henvende seg til styret og settes i kontakt med Romerike Elektro. De vil gi hver enkelt beboer et tilbud.

For at alle beboere som ønsker ladeboks skal ha muligheten til å få montere dette, måtte borettslaget få montert en ny el-tavle i tavlerommet. Arbeidet ble utført av Romerike Elektro og halve kostnaden ble dekket av Oslo kommunes miljøfond og den andre delen brukte vi OBOS Miljøkonto for å dekke.

Ansvarsfordeling:

Drift og ansvar: Lillebergtunet borettslag

Strøm: Fjordkraft

Kundeservice og fakturering: Elaway

Internett: OBOS Nett

Service: Romerike Elektro

**Energisparing:** Styret sjekker jevnlig at radiatorene i fellesarealene står på 1 og 2. Temperaturen i ventilasjonsanlegget er satt til 19 grader.

**Skadedyr:** Det har vært observert enkelte tilfeller av Skjeggkre i begge blokkene. Både i bodområdene og i fellesarealene ellers. Det ble da valgt å strø med Kiselgur i de mest utsatte områdene og det ble lagt ut informasjon til beboerne på Vibbo om hvordan de kan bidra til å begrense problemet. Beboere som observerer skjeggkre inn i egen leilighet anbefales å sette ut limfeller.

Styret har meldt 32 reklamasjonssaker i Apex på borettslagets vegne. Disse følges opp ukentlig.

Større utbedringer som har blitt gjort på fellesarealene i forbindelse med reklamasjoner:

- Det siste området med lekkasjer fra bolter i parkeringskjeller er utbedret.
- Stort saltutslag ved nedkjøringen til parkeringskjelleren er utbedret.
- Hovedsikring er byttet i forbindelse med at sikringen til oppgangen i Malehaugveien 38 gikk flere ganger.
- Varmekablene i nederste del av trappa mellom blokkene fungerer som den skal etter gjentatte forsøk.
- Det er satt opp støttestag for rekkverket rundt takterrassene.
- Brikkesere som ikke fungerer har blitt utbedret.

Reklamasjonssaker som gjenstår:

- Fortsatt blinking i nødlys.
- LED-lamper som har sluttet å virke venter på å bli byttet ut. Det samme med spotter i heiser.
- Manglende isolasjon på vannrør i lagerrom.

Arbeider som har blitt gjort på fellesarealene utenom reklamasjoner:

- Planting i forbindelse med dugnad.
- Satt sikkerhetsbeslag på alle inngangsdører.
-



Utskifting av brannører i parkeringskjelleren etter innbrudd og hærverk, samt reparasjon av de dørene som lot seg reparere (forsikringssak).

- Reparasjon av garasjeport i forbindelse med påkjøring.
- Installerings av ny el-tavle i forbindelse med øking av kapasiteten på borettslagets ladeanlegg for elbiler.
- Bytte enhet for alarmoverføring i alle heiser i forbindelse med at 2 G-nettet legges ned.

**Skader på eiendommen:** Garasjeporten har blitt påkjørt én gang, ellers skyldes de andre skadene innbrudd.

**Samarbeid med vaktmester fra Coor:** I forbindelse med bytte av vaktmester har styreleder gjennomført en runde i borettslaget sammen med ny vaktmester og hans leder, hvor vi gikk igjennom alle vaktmesters oppgaver og kontrolloppgaver.

**Elotec:** I forbindelse med falske brannalarmer har styreleder hatt flere møter med Elotec (leverandør av brannvarslingsanlegget) for å prøve og kartlegge hva som kan være årsaken til alarmene. Styreleder har fått opplæring av Elotec i hvordan koble ut en detektor og hvordan tilbake stille et forvarsel som blir hengende igjen. Elotec har byttet to detektorer i fellesområdene og én detektor inne i en leilighet. Det er ikke oppdaget feil på flere detektorer ved siste kontroll.

**Innbrudd og hærverk:** Skadene på dører etter innbrudd i fjor vinter er utbedret og flere av dørene er byttet da dette var brannører, som var så skadet at det ikke gikk an å få de tette. Det har også vært et innbrudd i en bod og her er bodveggen utbedret. I sistnevnte sak har styret hjulpet beboer og tatt ut overvåkingsbilder av tyven for å levere til politiet i forbindelse med anmeldelse.

**Innbruddssikkerhet:** For å gjøre det vanskeligere å bryte opp dørene i borettslaget, har det blitt montert sikkerhetsbeslag på alle inngangsdører, både mot bakgården og gata. I forbindelse med at beboer har blitt frastjålet sin garasjeportåpner, ble alle garasjeportåpner omprogrammert. Styret har muligheten til å gjøre dette selv. For at det ikke skal være enkelt å følge etter noen som kjører inn i garasjen, er åpningstiden på garasjeporten satt ned til 10 sekunder. Det er viktig at alle beboere er påpasselig med at ingen sniker seg inn sammen med dem.

**Fjerning av avfall:** Styremedlemmer har flere ganger måtte fjerne avfall på borettslagets eiendom og vaktmester fjerner jevnlig avfall og andre gjenstander hensatt på borettslagets eiendom, både inne og ute. Styret har vært på flere runder i oppgangene for å passe på at beboere ikke har barnevogner, møbler, sko eller annet stående i oppgangene og korridorene. Alle rømningsveier skal være fri for hinder. Dette av brannvern hensyn.

**Brannvern:** Representanter fra styret og vaktmester går jevnlig runder for å sjekke at rømningsveier ikke er blokkert, at gjenstander ikke er hensatt i oppgangene og korridorene samt at brannfarlig avfall ikke oppbevares i bod eller parkeringskjeller. Vi har hatt brannvesenet på besøk én gang i forbindelse med at en gassflaske ble oppbevart liggende i en kjellerbod. Styret har sendt ut e-post til alle beboere med informasjon om brannsikkerhet.

**Dugnad:** Det ble gjennomført to dugnader i 2024: én på våren og én på høsten. Oppmøtet på våren var veldig bra og vi fikk gjennomført en stor del av arbeidet på et par timer. Dugnaden ble avsluttet med pizza og kaker i trappa mellom blokkene. Oppmøtet på høsten var noe dårligere, men de som deltok jobbet effektivt og vi fikk gjort mye på en drøy time. Det planlegges to dugnader for 2025. Den første av dem 6. mai. Det vil bli leid inn container i forbindelse med dugnaden på våren. Nærmere informasjon kommer på Vibbo.

Alle OBOS-borettslag har en miljøkonto. Dette er tilskuddsmidler til bomiljø, klima og miljøtiltak. I 2024 brukte vi en stor andel av disse midlene i forbindelse med oppgradering av ladeanlegget for elbillading (se eget punkt). Deler av de resterende midlene ønsker vi å bruke på hagen vår.



**Forliksrådet:** Styreleder har, på borettslagets vegne, møtt i forliksrådet i Asker i forbindelse med at en utflyttet beboer nektet å betale regningen for bortkjøring av avfall som sto igjen etter flytting. Borettslaget fikk medhold i saken og tidligere beboer ble dømt til å betale en stor andel av summen for fjerning av avfall. Beboer har enda ikke betalt.

#### Møte med Bymiljøetaten (BYM) x 2.:

- Leder og nestleder hadde møte med prosjektledelsen for den framtidige utbyggingen av Grenseveien i BYMs lokaler i Karvesvingen. Vi fikk en detaljert informasjon om hele prosjektet og vi fikk komme med våre erfaringer, meninger og ønsker. Borettslagets beboere har hatt mulighet til å svare på en undersøkelse i forbindelse med dette.
- Styreleder hadde befaring med avdelingsleder fra BYM i forbindelse med måke- og vannutfordringer ved innkjøringen til parkeringskjelleren vår. Representant fra BYM fikk se problemet med egne øyne og vi ble enige om tiltak for å forhindre vannoppsamling; entreprenør kan ikke legge snø i veien mellom Malerhaugveien 34 og 36 og borettslaget instruerer Coor om bedre måking av innkjørsel. BYM undersøker muligheten for at sluket utenfor Malerhaugveien 34 kan prioriteres for snørydding.

#### Avtaler som er inngått:

- Certego: Vedlikehold av låser og årlig kontroll og smøring.
- Romerike Elektro: Service på elbilladeanlegg.

#### Videreførte avtaler:

- Addsecure AS: Alarmoverføring i heiser og alarmoverføring til OBRE
- Avarn: Vekttertjeneste i forbindelse med eventuell heisstans.
- Bjerke ventilasjon: Ventilasjon
- Certego: Kameraovervåkning
- Certego: Vedlikehold av låser og årlig kontroll og smøring.
- Coor: Vaktmestertjenester inkludert matter, renhold, snørydding og klipping av gress.
- Elaway: Elbillading. Se eget punkt.
- Elotec: Årlig kontroll av brannsentral, detektorer og varslingsanlegg.
- Fallsikkerhet AS: Årlig kontroll av fallsikring på tak.
- Flow Meisingset: Halvårlig kontroll av VVS, varmesentral, brannslanger og sprinkleranlegg.
- Industriporter: Årlig service på garasjeport.
- Orona: Service på heiser fire ganger i året.
- Oslo heiskontroll: Kontroll av heiser annet hvert år.
- Polar spesialvask: Rengjøring av dekket i parkeringskjeller.
- Ren Dunk: Årlig vedlikehold og vask av avfallsbrønner.
- Romerike Elektro: Serviceavtale.
- Schneider electric: Årlig service på UPS.
- Techem: Avlesing av vann og varme.
- Vanning.no: Vanningsanlegg på takterrasser.



Til generalforsamlingen i Lillebergtunet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillebergtunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0721 Lillebergtunet Borettslag.pdf



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 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, 4. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## LILLEBERGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 254 827</b>	<b>1 379 480</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		16 698 763	11 058 094
Tilbakeføring av avskrivning	15	11 252	11 252
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-16 788 819	-11 191 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 362	-2 999
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-84 166</b>	<b>-124 653</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 170 661</b>	<b>1 254 827</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 527 953	2 728 955
Kortsiktig gjeld		-357 292	-1 474 128
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 170 661</b>	<b>1 254 827</b>



## LILLEBERGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		14 191 220	12 103 938	14 234 988	15 848 176
Innkrevde felleskostnader	2	4 478 829	4 269 556	4 544 012	4 804 824
Ladeinntekter EL-bil		29 531	0	0	0
Andre inntekter	3	132 225	7 886	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>18 831 805</b>	<b>16 381 380</b>	<b>18 779 000</b>	<b>20 653 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 928	-28 200	-28 200	-36 575
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-225 000
Avskrivninger	15	-11 252	-11 252	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 750	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-145 825	-138 485	-147 923	-155 000
Konsulenthonorar	7	-10 126	-11 608	-10 000	-10 000
Kontingenter		-18 400	-18 400	-18 400	-18 400
Drift og vedlikehold	8	-1 116 976	-560 492	-825 000	-910 000
Forsikringer		-200 269	-184 255	-205 700	-247 000
Kommunale avgifter	9	-1 271 586	-1 177 185	-1 334 744	-1 326 000
Energi/fyring	10	-968 833	-1 104 454	-1 150 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-266 775	-467 393	-250 000	-240 000
Andre driftskostnader	11	-491 306	-509 940	-484 500	-545 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 744 025</b>	<b>-4 421 415</b>	<b>-4 664 467</b>	<b>-4 873 475</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		16 788 819	11 191 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>30 876 599</b>	<b>23 150 965</b>	<b>14 114 533</b>	<b>15 779 525</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 492	11 067	0	0
Finanskostnader	13	-14 191 328	-12 103 938	-14 235 000	-14 164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-14 177 836</b>	<b>-12 092 871</b>	<b>-14 235 000</b>	<b>-14 164 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>16 698 763</b>	<b>11 058 094</b>	<b>-120 467</b>	<b>1 615 525</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		16 698 763	11 058 094		



## LILLEBERGTUNET BORETTSLAG ORG.NR. 921 384 602, KUNDENR. 721

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	378 712 781	378 712 781
Tomt		139 962 000	139 962 000
Andre varige driftsmidler	15	78 763	90 015
Miljøbankkonto, øremerket		166 545	141 578
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>518 920 089</b>	<b>518 906 374</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		4 891	6 574
Forskuddsbetalte kostnader		68 868	265 835
Andre kortsiktige fordringer	16	69 291	60 828
Energiavregning	17	572 244	491 572
Driftskonto OBOS-banken		811 915	1 903 428
Sparekonto OBOS-banken		744	718
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 527 953</b>	<b>2 728 955</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>520 448 042</b>	<b>521 635 329</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 92 * 5 000		460 000	460 000
Annen egenkapital	18	64 319 569	47 620 806
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>64 779 569</b>	<b>48 080 806</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	247 733 490	264 522 309
Borettsinnskudd	20	207 420 000	207 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	21	157 691	138 086
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>455 311 181</b>	<b>472 080 395</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		269 168	245 005
Påløpte renter		73 778	1 229 123
Annen kortsiktig gjeld	22	14 346	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>357 292</b>	<b>1 474 128</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>520 448 042</b>	<b>521 635 329</b>
Pantstillelse	23	518 550 000	518 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2025

Styret i Lillebergtunet Borettslag

Karianne L Grønseth

David Martin Nordli

Bjørn Runar Johansen

Helge Magnus Østby Jevne



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	4 181 412
Garasjeleie	205 200
Eiendomsskatt	86 840
Leie tidl.år	5 377
Kapitalkostnader på IN-lån	14 162 200
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	29 020
Overført til kapitalkostnader	-14 191 220
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 478 829</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	600
Oppgjør skadesak	10 000
Tilskudd, Oslo Kommune	121 625
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>132 225</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
Kantinekostnader	-4 728
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 928</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 2023/2024, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 121, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 126
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 126</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-152 123
Drift/vedlikehold VVS	-71 339
Drift/vedlikehold elektro	-243 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 653
Drift/vedlikehold heisanlegg	-238 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-169 302
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 907
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-14 088
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 116 976</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 910
Vann- og avløpsavgift	-725 021
Renovasjonsavgift	-459 655
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 271 586</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-307 017
Fjernvarme	-661 816
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-968 833</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 284
Driftsmateriell	-29 383
Vaktmestertjenester	-121 731
Vakthold	-21 920
Renhold ved firmaer	-184 568
Snørydding	-80 901
Andre fremmede tjenester	-19 642
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 121
Andre kontorkostnader	-1 734
Bank- og kortgebyr	-2 471
Velferdskostnader	-8 450
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-491 306</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 071
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 388
Andre renteinntekter	33
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 492</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 191 220
Renter på leverandørgjeld	-108
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-14 191 328</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2020	378 588 000
Sykkelboder	124 781
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>378 712 781</b>

Tomt gnr. 130/bnr. 102

Borettslagets datterselskap Grenseveien 69 Boligtomt AS ble besluttet avvirket i desember 2018 som følge av slutføringen av boligprosjektet på selskapets tomt.

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gjerde	
Tilgang 2022	112 519
Avskrevet tidligere	-22 504
Avskrevet i år	-11 252
	78 763
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>78 763</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** -11 252

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	69 046
Purregebyr	245
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>69 291</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-690 144
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-690 144</b>

**KOSTNADER**

Techem	65 325
Fjernvarme	1 197 064
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 262 388</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>572 244</b>
----------------------------	----------------

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

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

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	923 059
Egenkapital fra IN tidligere	46 607 691
Egenkapital fra IN 2024	16 788 819
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>64 319 569</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS	
Renter 31.12: 5,45 % løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2020	-311 130 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	46 607 691
Nedbetalt i år, IN	16 788 819
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-247 733 490</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.05.2025. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva



lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken AS
Første avdrag er 30/05-2025	
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2025	
1005	150
102	200
101	250
2007	550
3013	700
4014	750
1006	900
3014, 4004	1 300
1007	1 350
5015	1 550
109, 114, 1012	1 600
103, 108, 1009	1 650
1014	1 650
2006	1 700
2009,, 6014	1 750
1010, 2014, 3006	1 800
111, 3009	1 850
2010, 4006, 4009,	1 950
4003, 6013	2 000
3010	2 050
5006, 5014	2 100
4010	2 150
1011, 1013, 2002	2 200
6006	2 200
5004, 5012, 7006	2 250
7014	2 250
1001, 3007	2 300
3005	2 350
1002, 1003, 2001	2 400
104	2 450
2003	2 500
6005	2 550
112, 3003	2 600
3002, 4013	2 650
4005	2 700
1008, 4015	2 750
2011, 4002	2 800



5005, 5013	2 850
2008	2 900
2004, 3011	2 950
1004	3 000
4001	3 200
3008, 4012, 7013	3 250
3015, 4008	3 300
7004	3 500
5007	3 600
4007	3 700
3001	3 750
6004, 6012	3 950
6007	4 050
6015	4 250
7012	4 300
7015	4 600

**NOTE: 20****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020	-207 420 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-207 420 000</b>

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-157 691
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-157 691</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye innkrevd kapitalkost, refunderes i 2025	-14 346
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 346</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	207 420 000
Pantelån	247 733 490
Beregnete IN-forpliktelser	63 396 510
<b>TOTALT</b>	<b>518 550 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	378 712 781
Tomt	139 962 000
<b>TOTALT</b>	<b>518 674 781</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 721 Selskapsnavn: LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Karianne Grønsløth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Lars Bjoland og Veronica Cathrin Olufsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Vedtektsendring 8-1 Styret**

Styrets forslag til nytt punk 8 -1 (4) godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 7 Bytte hekk for leiligheter i 1.etg**

Bytte av hekk

- For  
 Mot

**Sak 8 Gjerde ved nedkjøring til P**

Innhente tilbud fra håndverkere for å få ført opp en vedvarende gjerdeløsning ved hekk ved nedkjøring til P-annleg i tråd med bakgårdsmiljøet ellers.

- For  
 Mot

**Sak 9 Forlenget avdragsfrihet lån**

Styret går i forhandlinger med OBOS-banken om å få forlenget avdragsfriheten på BRL-lånet.

- For  
 Mot



**Sak 10 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Bjørn Runar Johansen
- Helge Jevne
- Karoline Molinari
- Lars Erik Lunde Halbrendt
- Sigurd Ingjald Solem
- Willy Sandberg

**Varamedlem (kun 2 skal velges)**

- Anita Lie Schrøder
- Endre Lønne Hatlem
- Jørn O Nilsen

**Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

- Karianne Grønsleth

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

- David Martin Nordli



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.