



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 744 932
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE O BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 212 434	661 260
Sum inntekter		1 212 434	661 260
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 020	32 020
Annen driftskostnad		456 824	740 993
Sum kostnader		488 844	773 013
Driftsresultat		723 590	-111 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 904	3 328
Sum finansinntekter		10 904	3 328
Annen finanskostnad		499 019	335 436
Sum finanskostnader		499 019	335 436
Netto finans		-488 116	-332 108
Ordinært resultat før skattekostnad		235 475	-443 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		235 475	-443 861
Årsresultat		235 475	-443 861
Totalresultat		235 475	-443 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		235 475	-443 861
Sum overføringer og disponeringer		235 475	-443 861



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 032 207	50 002 446
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 022	64 042
Sum varige driftsmidler		50 064 229	50 066 488
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		50 064 229	50 066 488
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 723	
Sum fordringer		2 723	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		492 868	72 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 868	72 146
Sum omløpsmidler		495 591	72 146
SUM EIENDELER		50 559 820	50 138 634

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		94 391	329 866
Sum opptjent egenkapital		-94 391	-329 866
Sum egenkapital		-34 391	-269 866
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 200 000	25 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		25 387 812	25 387 812
Sum annen langsiktig gjeld		50 587 812	50 387 812
Sum langsiktig gjeld		50 587 812	50 387 812
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 272	3 630
Leverandørgjeld		1 934	6 175
Annen kortsiktig gjeld		2 193	10 884
Sum kortsiktig gjeld		6 399	20 688
Sum gjeld		50 594 211	50 408 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 559 820	50 138 634



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459123

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 744 932
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LILLE O BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 918 744 932
LILLE O BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 212 434	661 260
Sum inntekter		1 212 434	661 260
Kostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		32 020	32 020
Annen driftskostnad		456 824	740 993
Sum kostnader		488 844	773 013
Driftsresultat		723 590	-111 753
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 904	3 328
Sum finansinntekter		10 904	3 328
Annen finanskostnad		499 019	335 436
Sum finanskostnader		499 019	335 436
Netto finans		-488 116	-332 108
Ordinært resultat før skattekostnad		235 475	-443 861
Ordinært resultat etter skattekostnad		235 475	-443 861
Årsresultat		235 475	-443 861
Totalresultat		235 475	-443 861
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		235 475	-443 861
Sum overføringer og disponeringer		235 475	-443 861



Organisasjonsnr: 918 744 932
LILLE O BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 032 207	50 002 446
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		32 022	64 042
Sum varige driftsmidler		50 064 229	50 066 488

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		50 064 229	50 066 488
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		2 723	
Sum fordringer		2 723	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		492 868	72 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		492 868	72 146

Sum omløpsmidler		495 591	72 146
------------------	--	---------	--------

SUM EIENDELER		50 559 820	50 138 634
----------------------	--	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		60 000	60 000
Sum innskutt egenkapital		60 000	60 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	94 391	329 866
Sum opptjent egenkapital	-94 391	-329 866
Sum egenkapital	-34 391	-269 866
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 200 000	25 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	25 387 812	25 387 812
Sum annen langsiktig gjeld	50 587 812	50 387 812
Sum langsiktig gjeld	50 587 812	50 387 812
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 272	3 630
Leverandørgjeld	1 934	6 175
Annen kortsiktig gjeld	2 193	10 884
Sum kortsiktig gjeld	6 399	20 688
Sum gjeld	50 594 211	50 408 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	50 559 820	50 138 634



Organisasjonsnr: 918 744 932
LILLE O BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Lille O Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 26 mai 2021 kl.19.00 på Teams.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lille O Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lille O Borettslag
avholdes 26 mai 2021 kl. 19.00 på Teams.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker er mottatt fra andelseiere pr. 5.5. 2021 (frist for innmelding)
Styret melder en orienteringssak: Informasjon om mulig refusjon av mva.

4. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 11 mai 2021

Styret i Lille O Borettslag

Mette Kathrine E. Moltke-Hansen Torbjørg Onstad Judith Anna Blücher

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mette Kathrine E. Moltke-Hansen	Melkeveien 51
Nestleder	Torbjörg Onstad	Heyerdahls Vei 12 A
Styremedlem	Judith Anna Blücher	Herregårdsveien 10 C
Varamedlem	Jonny Hisdal	Disengrenda 24 B

Valgkomiteen

Jan Tore Gløtta
Pankaj Chawla

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

Generelle opplysninger om Lille O Borettslag

Borettslaget består av 12 andelsleiligheter.

Lille O Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918744932, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Sandakerveien 110 Del S/E

Gårds- og bruksnummer :
77 416

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Lille O Borettslag har ingen ansatte.

Lille O borettslag har et godt arbeidsmiljø og har ikke opplevd situasjoner eller vært nødvendig med tiltak med betydning for arbeidsmiljøet. Det har ikke vært skader og ulykker i 2020.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Alle møter har foregått på Teams grunnet pandemi, med unntak for februarmøtet. Totalt ble det avholdt 9 møter. Alle møter er referatført og referatene ligger tilgjengelige i Styreverrommet.

Arbeidet har blant annet vært konsentrert om:

- Borettslaget gjennomførte et ekstra låneopptak på kr 200 000 som følge av anstrengt økonomi i starten av året, men hvor flere av de planlagte tiltakene ble avlyst eller utsatt slik at likviditeten i selskapet nå er svært sterk.
- Arbeid med skattemeldingen som følge av 2019 var det første året hvor andelseierne stod som eiere og det var en del arbeid knyttet til næringsseksjonens formuesverdi og innmelding for den enkelte andelseier i sine respektive skattemeldinger.
- Revidering av vedtektene ble fremmet og vedtatt på generalforsamlingen i mai 2020.
- Gjennomføringen av 1 års befaringen som ble forsinket pga korona. Befaringen avdekket ingen vesentlige avvik.
- IN-ordningen ble iverksatt i 2020
- Husgruppen ble oppløst (nov-20)
- Innspill til Brukerrådet, etablert nov-2020
- Etablert renholdsavtale med COOR på fellesarealene (des-20)
- Utarbeidet underlag for budsjett 2021
- Borettslaget jobber med å få alle andelseierne til å logge seg på Vibbo – slik at denne informasjonskanalen fungerer ikke som ønsket
- Styret har fortløpende koordinert og fulgt opp ulike driftsoppgaver og -tiltak, som er dokumentert på Vibbo. Driftsjournal ble etablert.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1.212.434.

Dette er kr 33.166 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik på innkrevde felleskostnader

Andre inntekter består i hovedsak av felleskostnad garasje, der eierskapet til plassen ikke ble overført fra Lille O til Line M-H før høsten 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 488.844.

Dette er kr 67.656 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke benyttet konsulent ved 1 års befarings, samt lavere felleskostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 723.591 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 723.591.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 489.192 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 642.060 til større vedlikehold som omfatter revisjon, forretningsfører, konsulenter, drift og forsikringer, felleskostnader til Haugen (som øker fra kr. 288.000 til kr.406.500!), renhold og energi. I tillegg er det avsatt budsjettmidler til nytt kjøkkenskap samt utemøblement.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020. Kostnaden for fjernvarme i 2020 enn hva som ble fakturert i felleskostnadene og avregning blir kreditert den enkelte beboer i 2021. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca. kr 7.000 som følge av innføring GBF-ordningen, en forsikring knyttet til IN-ordningen, der vi i 2020 kun ble belastet for 6 måneder. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lille O Borettslag.

Lån

Lille O Borettslag har lån i OBOS-banken. Det er et lån på kr. 200 000 med flytende rente, restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

På tross av at Haugen sameiet meldte om økte felleskostnader på ca 20 % har ikke Lille O budsjettert med en tilsvarende økning. Vi forventer at økningen vil dekkes innenfor planlagt budsjett.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lille O Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lille O Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: NCDOI-F07SK-M17K2-N83LZ-BTFY0-X3FFB



**LILLE O BORETTSLAG
ORG.NR. 918 744 932, KUNDENR. 7749**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		51 458	173 998	51 458	489 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		235 475	-443 861	83 100	283 940
Tilbakeføring av avskrivning	11	32 020	32 020	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	11	0	-96 062	0	0
Fradrag for kjøpesum		0	-45 025 165	0	0
Tillegg for borettsinnskudd		0	20 410 528	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	200 000	26 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	0	-1 000 000	0	-14 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-29 761	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		437 734	-122 540	83 100	269 940
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		489 192	51 458	134 558	759 132
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		495 591	72 146		
Kortsiktig gjeld		-6 399	-20 688		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		489 192	51 458		



LILLE O BORETTSLAG
ORG.NR. 918 744 932, KUNDENR. 7749

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		174 942	0	0	405 732
Innkrevde felleskostnader	2	1 036 617	661 260	1 008 000	829 268
Andre inntekter	3	875	0	237 600	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 212 434	661 260	1 245 600	1 240 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Avskrivninger	11	-32 020	-32 020	0	0
Revisjonshonorar	4	-6 645	-6 549	-20 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-44 953	-42 863	-45 000	-46 000
Konsulenthonorar	5	-3 394	-118 253	-25 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-25 100	-264 094	0	-25 000
Forsikringer		-7 457	-1 298	-1 500	-14 560
Kostnader sameie	19	-288 130	-284 228	-360 000	-406 500
Energi/fyring		-17 755	0	0	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	0	-10 000
Andre driftskostnader	7	-63 391	-23 709	-105 000	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-488 844	-773 013	-556 500	-642 060
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		723 591	-111 753	689 100	597 940
DRIFTSRESULTAT		723 591	-111 753	689 100	597 940
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	10 904	3 328	1 000	0
Finanskostnader	9	-499 019	-335 436	-607 000	-314 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-488 116	-332 108	-606 000	-314 000
ÅRSRESULTAT		235 475	-443 861	83 100	283 940
Overføringer:					
Til/fra annen egenkapital		235 475	-443 861		



LILLE O BORETTSLAG
ORG.NR. 918 744 932, KUNDENR. 7749
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	45 002 446	50 002 446
Tomt	10	5 000 000	0
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	29 761	0
Andre varige driftsmidler	11	32 022	64 042
SUM ANLEGGSMIDLER		50 064 229	50 066 488
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	2 723	0
Driftskonto OBOS-banken		492 868	72 146
SUM OMLØPSMIDLER		495 591	72 146
SUM EIENDELER		50 559 820	50 138 634
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 12 * 5000		60 000	60 000
Annen egenkapital	14	-94 391	-329 866
SUM EGENKAPITAL		-34 391	-269 866
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	25 200 000	25 000 000
Borettsinnskudd	16	25 387 812	25 387 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		50 587 812	50 387 812
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 934	6 175
Påløpte renter		2 272	3 630
Annen kortsiktig gjeld	17	2 193	10 884
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 399	20 688
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		50 559 820	50 138 634
Pantstillelse	18	5 567 587 506	5 552 062 506
Garantiansvar	19	125 793	0



Oslo, __. __. 2021
Styret i Lille O Borettslag

Mette K. E. Moltke-hansen Judith Anna BIÜcher Torbjørg Onstad

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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	797 340
Fellesenhet	220 531
Felleskostnader	18 658
Garasje	88
Kapitalkostnader på IN-lån	173 539
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 403
Overført til kapitalkostnader	-174 942
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 036 617

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Garasjer	875
SUM ANDRE INNTEKTER	875

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 645.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 394
SUM KONSULENTHONORAR	-3 394

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-3 000
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-22 100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-25 100

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

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-951
Verktøy og redskaper	-7 074
Renhold ved firmaer	-1 934
Andre fremmede tjenester	-40 000
Kontor- og datarekvisita	-583
Trykksaker	-6 875
Andre kontorkostnader	-1 148
Porto	-312



Bank- og kortgebyr	-2 066
Velferdskostnader	-2 448
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 391

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	36
Andre renteinntekter	10 868
SUM FINANSINNTEKTER	10 904

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-493 114
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 847
Renter på leverandørgjeld	-20
Andre rentekostnader	-38
SUM FINANSKOSTNADER	-499 019

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2019	50 002 446
Tomt utskilt regnskapsmessig	-5 000 000
SUM BYGNINGER	45 002 446

Borettslaget er en del av Sameiet Lillo Gård Haugen ES som eier tomten.

Gnr.77/bnr.416

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

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER****Møbler**

Kostpris	96 062	
Avskrevet tidligere	-32 020	
Avskrevet i år	-32 020	32 022
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		32 022

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-32 020
--------------------------------	----------------

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 303
Øvrige fordringer	420
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 723

**NOTE: 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	174 942
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	174 942

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: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-200 000

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,65 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019	-26 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 000 000	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-25 000 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 200 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 2 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. Estimateret 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



Selskapet har pro-rata ansvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til for den samlede gjelden i Lillo Gård Haugen Eierseksjonssameie utgjør kr 125 793.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker er mottatt fra andelseiere pr. 5.5. 2021 (frist for innmelding)
Styret melder en orienteringssak: Informasjon om mulig refusjon av mva.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som Styreleder for 1 år foreslås:

Mette Kathrine E. Moltke-Hansen

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Sonia Fernandes Thomaz Gjesdal

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jonny Hisdal
Tulla Onstad

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jan Tore Gløtta Tonsenveien 15B 0587 Oslo
Pankaj Chawla Urtestien 7A 1164 Oslo

I valgkomiteen for Lille O Borettslag
Jan Tore Gløtta og Pankaj Chawla



Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmestertjenester – viser til Vibbo /Lille O borettslag

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplass

Nøkler/skilt

Nøkler(spesial) eller adgangsbrikke kan bestilles hos Tulla Onstad eller Mette Moltke-Hansen.

Andre tjenester

Det er etablert en renholdstjeneste for fellesarealene i borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand med polisenummer.:SP2265561.1.3, Forsikringssum: kr. 500.000 / egenandel: kr.10 000
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 28.02. og 30.08 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.