



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 572 380	14 000 731
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 572 380</b>	<b>14 000 731</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 252	11 252
Annen driftskostnad		4 181 963	4 301 883
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 421 415</b>	<b>4 484 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 150 965</b>	<b>9 516 446</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 067	2 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 067</b>	<b>2 497</b>
Annen finanskostnad		12 103 938	6 548 688
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 103 938</b>	<b>6 548 688</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 092 871</b>	<b>-6 546 191</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 058 094	2 970 255
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		90 015	101 267
Sum varige driftsmidler		518 764 796	518 776 048
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		141 578	99 125
Sum finansielle anleggsmidler		141 578	99 125
Sum anleggsmidler		518 906 374	518 875 173
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 574	274
Andre fordringer		818 235	1 114 213
Sum fordringer		824 809	1 114 487
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 904 146	837 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 904 146	837 952
Sum omløpsmidler		2 728 955	1 952 439
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>521 635 329</b>	<b>520 827 611</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		47 620 806	36 562 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>47 620 806</b>	<b>36 562 712</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>48 080 806</b>	<b>37 022 712</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		264 522 309	275 713 309
Øvrig langsiktig gjeld		207 558 086	207 518 632
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>472 080 395</b>	<b>483 231 941</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>472 080 395</b>	<b>483 231 941</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 229 123	53 632
Leverandørgjeld		245 005	387 157
Annen kortsiktig gjeld			132 170
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 474 128</b>	<b>572 959</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>473 554 523</b>	<b>483 804 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>521 635 329</b>	<b>520 827 611</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371462

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Berit Gunneriussen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 921 384 602  
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		27 572 380	14 000 731
<b>Sum inntekter</b>		<b>27 572 380</b>	<b>14 000 731</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		228 200	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 252	11 252
Annen driftskostnad		4 181 963	4 301 883
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 421 415</b>	<b>4 484 285</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>23 150 965</b>	<b>9 516 446</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 067	2 497
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 067</b>	<b>2 497</b>
Annen finanskostnad		12 103 938	6 548 688
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>12 103 938</b>	<b>6 548 688</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-12 092 871</b>	<b>-6 546 191</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		11 058 094	2 970 255
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>



Organisasjonsnr: 921 384 602  
LILLEBERGTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
		90 015	101 267
Sum varige driftsmidler		518 764 796	518 776 048
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		141 578	99 125
Sum finansielle anleggsmidler		141 578	99 125
Sum anleggsmidler		518 906 374	518 875 173
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		6 574	274
Andre fordringer			
		818 235	1 114 213
Sum fordringer		824 809	1 114 487
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 904 146	837 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 904 146	837 952
Sum omløpsmidler		2 728 955	1 952 439
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>521 635 329</b>	<b>520 827 611</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	47 620 806	36 562 712
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>47 620 806</b>	<b>36 562 712</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>48 080 806</b>	<b>37 022 712</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	264 522 309	275 713 309
Øvrig langsiktig gjeld	207 558 086	207 518 632
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>472 080 395</b>	<b>483 231 941</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>472 080 395</b>	<b>483 231 941</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 229 123	53 632
Leverandørgjeld	245 005	387 157
Annen kortsiktig gjeld		132 170
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 474 128</b>	<b>572 959</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>473 554 523</b>	<b>483 804 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>521 635 329</b>	<b>520 827 611</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 721

Lillebergtnet 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.

### Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Scandic Helsfyr.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er foreslått som protokollfører. Protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 0721 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Karianne L Grønsløth

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David Martin Nordli
- Karianne L Grønsløth

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Lie Schrøder
- Jørn Ove Nilsen

Sak 8

## 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 L. Grønsløth

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- David Martin Nordli



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Anita J Lie Schrøder	Grenseveien 69 B
Nestleder	David Martin Nordli	Malerhaugveien 38
Styremedlem	Karianne L Grønsløth	Grenseveien 69 B
Styremedlem	Helge Magnus Østby Jevne	Grenseveien 69 B
Styremedlem	Bjørn Runar Johansen	Malerhaugveien 36
Varamedlem	Sindre Tjørhom Myrvang	Malerhaugveien 38
Varamedlem	Jørn Ove Nilsen	Grenseveien 69 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Varadelegert

Karianne L Grønsløth	Grenseveien 69 B
David Martin Nordli	Malerhaugveien 38

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lillebergtunet@styrerrommet.no](mailto:lillebergtunet@styrerrommet.no). Se Lillebergtunet Borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no/lillebergtunet](http://www.vibbo.no/lillebergtunet) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Lillebergtunet Borettslag

Borettslaget består av 92 andelsleiligheter.

Lillebergtunet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921384602, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

130      102

Første innflytting skjedde i 2020.

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

Lillebergtunet Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Styret ble valgt på årsmøtet i april 2023. Vi har avholdt 11 styremøter hvorav to har vært budsjett- og regnskapsmøter og de resterende har vært ordinære styremøter. 2023 er det første året hvor alle styremøtene har blitt holdt fysisk. 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. Vararepresentantene har deltatt på ett av møtene.

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

Bestilling av nøkler og nøkkelbrikker: Styreleder har rekvisisjonsrett til å bestille nøkler for beboere fra Certego og programmerer nøkkelbrikker. Styreleder kan slette brikker som ikke lenger er i bruk. Styret og styreleder har oversikten over hvilke servicepersoner/renholdere/bud som har hvilke kort/nøkler. 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: Et av styrets medlemmer har tilgang til en 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.

Styret svarer fortløpende på innkomne e-poster fra beboere, OBOS, Backe, eiendomsmeglere, leverandører, selgere og andre samarbeidsparter. Styret har svart på 150 meldinger fra beboere på Vibbo. Styret har postet 30 nyhetssaker på Vibbo. Styret har sendt informasjon og forespørsler til enkeltbeboere ved behov, for eksempel ved behov for tilgang til bod i forbindelse med bytte av internettleverandør. 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 eller i parkeringskjelleren.

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

Elbil-lading: I 2021 inngikk styret avtale om drift av elbil-ladeanlegget, samt fakturering av beboere med Elaway. Denne avtalen gjelder fortsatt, selv om selve anlegget har blitt overført til borettslaget og vi nå har hatt mulighet til å tegne stømavtale med Fjordkraft (avtale gjennom OBOS). To ganger, i løpet av 2023, har Elaway sendt ut informasjon om at vi skal gå over til en ny løsning og bruk av en ny app. Dette har, dessverre, vist seg å ikke stemme da det må gjøres fysiske utbedringer med våre ladebokser for at dette skal fungere. Styret har hatt fortløpende dialog med Elaway angående dårlig oppfølging av service på ladebokser som ikke har fungert. Styret har klaget til ledelsen i Elaway på manglende/dårlig oppfølging fra kundeservice. Styret samarbeidet med Elaway for å få



Løst problemene som oppsto med ladeanlegget i forbindelse med bytte av internettleverandør.

TV- og internett: Våren 2022 sendte styret ut forespørsler til nåværende leverandør og andre store leverandører av TV- og internett-tjenester. Vi har sett på innholdet i de ulike tilbudene i tillegg til pris og vurdert hva som er den beste løsningen for våre beboere. Styret kom fram til at det var to aktuell tilbydere; Telia og OBOS OpenNet. På Generalforsamlingen i fjor var dette en egen sak og beboerne valgte å gå for OBOS OpenNet som ny leverandør. Styret har sagt opp avtalen med Telia og fulgt opp OBOS OpenNet og deres underleverandører med nødvendige installasjoner. Et av styrets varamedlemmer har hatt hovedansvaret for dette arbeidet.

Energisparing: Temperaturen i ventilasjonsanlegget ble skrudd ned til 19 grader i forbindelse med service på våren. I forbindelse med en kuldeperiode på vinteren ble det sendt ut informasjon om å ikke skru radiatorene i fellesområdene på fullt da det fører til svært store utgifter og potensielt kan ta varme fra radiatorer i leilighetene.

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.

Styret har meldt 22 reklamasjonssaker i Apex på borettslagets vegne. Disse følges opp ukentlig.

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

- Det er byttet til aktivt kullfiltre i ventilasjonsanlegget for å unngå lukt lekkasjer. Det er også gjort trykktesting av leiligheter for å kontrollere om det kan være direkte luftlekkasje mellom leiligheter.
- Arbeidet med å stoppe smålekkasjer fra bolter i parkeringskjelleren er ferdigstilt.
- Ladebokser som ikke fungerer er byttet ut.

Reklamasjonssaker som gjenstår:

- Fortsatt blinking i nødlys
- LED-lamper som er sluttet å virke venter på å bli byttet ut. Det samme med spotter i heiser.
- Installasjon av lavtrykksbryter i forbindelse med VVS
- Varmekablene i nederste del av trappa fungerer ikke som de skal og vi venter på at det skal bli foretatt en feilsøking.

Arbeider som har blitt gjort på fellesarealene utenom reklamasjoner:

- Diverse arbeider i forbindelse med bytte av internettleverandør.
- Planting i forbindelse med dugnad
- Reparasjon av terskel ved hovedinngangen til Grenseveien 68 B.



Skader på eiendommen: Det har vært flere småskader flere steder, spesielt på dører i forbindelse med innbruddsforsøk/innbrudd.

Innbrudd og oppfølging: I forbindelse med flere innbrudd vinteren 2024 har det vært utført hærverk på flere dører i parkeringskjelleren. Disse dørene er så ødelagte at de må byttes. Forholdet er anmeldt og saken er meldt inn til forsikringsselskapet. Vi samarbeider tett med vaktmester og forsikringsselskapet framover. Vi vil også innhente pris på bedre sikring av inngangsdører.

Alarmoverføring i heiser. Styret har fått informasjon om at overføringen av heisalarmene våre går over 2G. 2G-nettet stenger i 2025. Styret har fått et tilbud på å bytte alarmene i alle fire heisene.

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. Styrt har vært på flere runder i oppgangene for å passe på at beboere ikke har møbler, sko eller annet stående i oppgangene. Dette av brannvernshensyn. Det har ved to anledninger blitt satt igjen avfall etter beboere som har flyttet. Styret har da måtte sørge for bortkjøring av avfall. Beboere som har satt igjen avfallet har fått tilsendt regning. Ett av disse kravene er bestridt av tidligere beboer og oversendt forliksrådet. Styret følger opp saken videre.

Dugnad: Det blei gjennomført to dugnader i 2023: 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. Til neste år må vi bestille mer bark, mer sand til sandkassa og jord og flere planter. Det må også kjøpes inn mer drikke og bestilles mer pizza. I etterkant av dugnaden ble det gjort et forsøk på å sette i gang en hagegruppe. Oppmøtet på høsten var noe dårligere, men vi fikk ryddet det vi skulle og avsluttet nok en gang med pizza og kake mellom blokkene. Det planlegges to dugnader for 2024. Den første av dem 7. mai. Nærmere informasjon kommer på Vibbo. Alle OBOS-borettslag har en miljøkonto. Dette er tilskuddsmidler til bomiljø, klima og miljøtiltak. Styret ønsker å bruke deler av summen vi har til rådighet der, til litt ny beplantning enkelte steder i hagen, men alle beboere er hjertelig velkomne til å kontakte styret hvis de har noen gode ideer. Det vil bli leid inn containere i forbindelse med dugnaden på våren. Nærmere informasjon kommer på Vibbo.

Avtaler som er inngått:

- H-fasader: service på ytterdører
- Thermax: Årlig kontroll av røykluker

Videreførte avtaler:

- Avarn: Heisalarm
- Bjerke ventilasjon: Ventilasjon
- Certego: Kameraovervåking
- 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 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 dekke i parkeringskjeller.
- Ren Dunk for 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.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kapitalkostnader som følge av økte renter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak postene energi/fyring og kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 825.000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lillebergtunet Borettslag.

### Lån

Lillebergtunet Borettslag har lån i OBOS-banken.

Lånet har månedlig forfall med flytendene rente på 5,45% pr 26.02.24. Lånet løper til mai 2057.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 5,3% i 2024.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lillebergtunet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillebergtunet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 14. mars 2024

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 379 480</b>	<b>2 140 985</b>	<b>1 379 480</b>	<b>1 254 827</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	11 058 094	2 970 255	255 350	-120 467
Tilbakeføring av avskrivning 15	11 252	11 252	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	0	-112 519	0	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 17	-11 191 000	-3 630 000	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-2 999	-493	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-124 653</b>	<b>-761 505</b>	<b>255 350</b>	<b>-120 467</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 254 827</b>	<b>1 379 480</b>	<b>1 634 830</b>	<b>1 134 360</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 728 955	1 952 439
Kortsiktig gjeld	-1 474 128	-572 959
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 254 827</b>	<b>1 379 480</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		12 103 938	6 548 274	9 847 356	14 234 988
Innkrevde felleskostnader	2	4 269 556	3 818 386	4 095 644	4 544 012
Andre inntekter	3	7 886	4 071	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>16 381 380</b>	<b>10 370 731</b>	<b>13 943 000</b>	<b>18 779 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-21 150	-28 200	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-11 252	-11 252	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-138 485	-132 905	-139 550	-147 923
Konsulenthonorar	7	-11 608	-12 885	-10 000	-10 000
Kontingenter		-18 400	-18 400	-18 400	-18 400
Drift og vedlikehold	8	-560 492	-884 755	-965 000	-825 000
Forsikringer		-184 255	-169 429	-187 000	-205 700
Kommunale avgifter	9	-1 177 185	-935 945	-983 000	-1 334 744
Energi/fyring	10	-1 104 454	-1 267 393	-400 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-467 393	-393 737	-417 500	-250 000
Andre driftskostnader	11	-509 940	-477 185	-482 000	-484 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 421 415</b>	<b>-4 484 285</b>	<b>-3 840 650</b>	<b>-4 664 467</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>11 959 965</b>	<b>5 886 446</b>	<b>10 102 350</b>	<b>14 114 533</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		11 191 000	3 630 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>23 150 965</b>	<b>9 516 446</b>	<b>10 102 350</b>	<b>14 114 533</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 067	2 497	0	0
Finanskostnader	13	-12 103 938	-6 548 688	-9 847 000	-14 235 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-12 092 871</b>	<b>-6 546 191</b>	<b>-9 847 000</b>	<b>-14 235 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>11 058 094</b>	<b>2 970 255</b>	<b>255 350</b>	<b>-120 467</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		11 058 094	2 970 255		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<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	90 015	101 267
Miljøbankkonto, øremerket		141 578	99 125
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>518 906 374</b>	<b>518 875 173</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		6 574	274
Forskuddsbetalte kostnader		265 835	276 472
Andre kortsiktige fordringer	16	60 828	106 590
Energiavregning	21	491 572	731 151
Driftskonto OBOS-banken		1 903 428	837 253
Sparekonto OBOS-banken		718	699
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 728 955</b>	<b>1 952 439</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>521 635 329</b>	<b>520 827 611</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 92 * 5 000		460 000	460 000
Annen egenkapital	17	47 620 806	36 562 712
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>48 080 806</b>	<b>37 022 712</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	264 522 309	275 713 309
Borettsinnskudd	19	207 420 000	207 420 000
Avsetning bomiljøtiltak	20	138 086	98 632
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>472 080 395</b>	<b>483 231 941</b>



13

Lillebergturnet Borettslag

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	245 005	387 157
Påløpte renter	1 229 123	53 632
Annen kortsiktig gjeld	0	132 170
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>1 474 128</b>	<b>572 959</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>521 635 329</b>	<b>520 827 611</b>
---------------------------------	--------------------	--------------------

Pantstillelse	22	518 550 00 0	518 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024  
Styret i Lillebergturnet Borettslag

Anita J Lie Schrøder /s/      Karianne L Grønseth /s/

Helge M. Østby Jevne /s/

Bjørn Runar Johansen /s/      David Martin Nordli /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**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 andelseiernes 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	3 907 116
Garasjeleie	205 200
Eiendomsskatt	157 240
Kapitalkostnader på IN-lån	11 362 435
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	741 503
Overført til kapitalkostnader	-12 103 938
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 269 556</b>

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

Refusjon søppelrydding	6 686
Nøkler	1 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>7 886</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 444, 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

-11 608

**SUM KONSULENTHONORAR****-11 608****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger

-17 475

Drift/vedlikehold VVS

-56 008

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

-30 276

Drift/vedlikehold

heisanlegg

-188 217

Drift/vedlikehold

brannsikring

-144 230

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg

-67 813

Drift/vedlikehold

garasjeanlegg

-27 947

Egenandel

forsikring

-10 000

Kostnader

dugnader

-18 526

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD****-560 492**

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

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

Eiendomsskatt

-157 303

Vann- og avløpsavgift

-598 180

Renovasjonsavgift

-421 702

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER****-1 177 185****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi

-368 875

Felles fjernvarme 2022

-735 579

**SUM ENERGI / FYRING****-1 104 454**

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

Lokalleie	-6 050
Container	-20 039
Vaktmestertjenester	-144 669
Vakthold	-19 690
Renhold ved firmaer	-178 225
Snørydding	-111 990
Andre fremmede tjenester	-17 855
Andre kostnader	
tillitsvalgte	-5 444
Andre kontorkostnader	-1 196
Bank- og kortgebyr	-2 478
Velferdskostnader	-2 305
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-509 940</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 574
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 018
Andre renteinntekter	1 475
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 067</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 103 938
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-12 103 938</b>

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

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

Tomt gnr. 130/bnr. 102

Borettslagets datterselskap Grenseveien 69 Boligtomt AS ble besluttet avviklet 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	-11 252	
Avskrevet i år	-11 252	
		90 015
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>90 015</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-11 252</b>
--------------------------------	--	----------------

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

Avregningskonto		60 828
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>60 828</b>

**NOTE:****17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		13 115
Egenkapital fra IN tidligere		35 416 691
Egenkapital fra IN 2023		11 191 000
Reduksjon EK fra IN		0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>46 620 806</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:****18****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Boligkreditt AS		
Renter 31.12: 5,20 % løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2020	-311 130 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag		0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag		0
Nedbetalt tidligere, IN	35 416 691	
Nedbetalt i år, IN	11 191 000	
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-264 522 309</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 investeringer.

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
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2025</b>	
1005		150
101, 102		250
2007		650
3013, 4014		800
1006		1 200
3014		1 350
1007		1 400
109, 114		1 650
103, 108, 1009		1 700
1012, 1014, 2006, 4004		1 750
6014		1 800
2009, 2014, 3006		1 850
111, 1010		1 900
3009		1 950
4006		2 000
2010, 4003, 4009, 6013		2 050
3010, 5006, 5014		2 150
4010		2 200
1011, 1013, 6006		2 250
2002, 5004, 5012, 7006		2 300
7014		2 350
2005, 3007		2 400
1003, 3005		2 450
		2 500



104, 2003	2 550
112, 2015, 3003, 6005	2 650
3002, 4013	2 750
4005	2 800
1008	2 850
2011, 4002	2 900
5005, 5013	2 950
2008	3 000
3011	3 050
1004, 2004, 4015	3 100
2012, 3004	3 150
7005	3 200
4001	3 300
3008, 4012, 7013	3 350
3015, 4008	3 450
1001	3 500
5007	3 750
4007	3 800
3001	3 850
5015, 6004, 6012	4 100
6007	4 150
6015	4 350
7004, 7012	4 400
7015	4 750

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2020 -207 420 000

**SUM**

**BORETTSINNSKUDD -207 420 000**

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -138 086

**SUM ANNEN LANGSIKTIG**

**GJELD -138 086**

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**Forskuddsinnbetalinger  
2023

-766 973

**SUM INNETKTER****-766 973****KOSTNADER**

Techem

66 812

Fjernvarme 2023

1 191 733

**SUM****KOSTNADER****1 258 545****SUM****ENERGIAVREGNING****491 572**

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: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

207 420 000

Pantelån

264 522 309

Beregnete IN-forpliktelse

46 607 691

**TOTALT****518 550 000**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

378 712 781

Tomt

139 962 000

**TOTALT****518 674 781**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7256500. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### 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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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.

### Forkjøpsrett

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 721 Selskapsnavn: Lillebergtunet Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.