



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 361 245  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLEBORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Holsts gate 9  
0473 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		500 625	450 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>500 625</b>	<b>450 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			11 410
Annen driftskostnad		552 758	777 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>552 758</b>	<b>788 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 133</b>	<b>-337 897</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		180	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>180</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		169 464	85 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 464</b>	<b>85 884</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-169 284</b>	<b>-85 884</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 417	-423 781
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 126 500	4 126 500
Sum varige driftsmidler		4 126 500	4 126 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 126 500	4 126 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 994	10 436
Sum fordringer		21 994	10 436
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		82	206 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82	206 327
Sum omløpsmidler		22 076	216 764
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 148 576</b>	<b>4 343 264</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 200</b>	<b>800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 611 747	1 389 930
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 611 747</b>	<b>-1 389 930</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 610 547</b>	<b>-1 389 130</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 544 052	5 573 414
Øvrig langsiktig gjeld		148 000	148 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 692 052</b>	<b>5 721 414</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 692 052</b>	<b>5 721 414</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 017	837
Leverandørgjeld		48 282	776
Annen kortsiktig gjeld		9 772	9 367
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>67 071</b>	<b>10 980</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 759 123</b>	<b>5 732 394</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 148 576</b>	<b>4 343 264</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 702160

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 361 245  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLEBORG BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Holsts gate 9  
0473 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 981 361 245  
LILLEBORG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		500 625	450 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>500 625</b>	<b>450 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			11 410
Annen driftskostnad		552 758	777 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>552 758</b>	<b>788 550</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-52 133</b>	<b>-337 897</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		180	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>180</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		169 464	85 884
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>169 464</b>	<b>85 884</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-169 284</b>	<b>-85 884</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-221 417	-423 781
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>



Organisasjonsnr: 981 361 245  
LILLEBORG BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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			
Sum varige driftsmidler		4 126 500	4 126 500
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 126 500	4 126 500
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		21 994	10 436
Sum fordringer		21 994	10 436
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		82	206 327
Sum omløpsmidler		22 076	216 764
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 148 576</b>	<b>4 343 264</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 200	800
Sum innskutt egenkapital		1 200	800
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 611 747	1 389 930



Sum opptjent egenkapital	-1 611 747	-1 389 930
Sum egenkapital	-1 610 547	-1 389 130
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 544 052	5 573 414
Øvrig langsiktig gjeld	148 000	148 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 692 052	5 721 414
Sum langsiktig gjeld	5 692 052	5 721 414
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 017	837
Leverandørgjeld	48 282	776
Annen kortsiktig gjeld	9 772	9 367
Sum kortsiktig gjeld	67 071	10 980
Sum gjeld	5 759 123	5 732 394
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 148 576</b>	<b>4 343 264</b>



Organisasjonsnr: 981 361 245  
LILLEBORG 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 2023

Lilleborg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2023

Selskapsnummer: 3979





## Velkommen til årsmøte i Lilleborg Borettslag

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. april kl. 18:00 og lukker 22. april kl. 19:30.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3979>

Det holdes også et frivillig møte 19. april kl. 18:00 , i bakgården om pent vær, om ikke kommer styret tilbake til sted.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Annen informasjon

Velkommen til ordinært årsmøte i Lilleborg borettslag.

Styret kommer tilbake til oppmøtested

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utbygging og utbedring av Holsts gate 9
7. Fordeling av fellesgjeld
8. Bredbånd og internett
9. Eventuellt



Med vennlig hilsen,  
**Styret i Lilleborg 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Elise Håkull Klungtveit er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Henrikke Grødem Reine og Tanya Gudmestad er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

### Forslag til vedtak

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

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjennomsnittlig honorar i 2022 var i følge OBOS 1963 pr bolig for borettslag med 6-30 boliger.

### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 1000kr pr fast medlem i styret per måned. Dette er noe under den gjennomsnittlige summen fra 2022, sett i lys av borettslagets økonomiske situasjon mener styret det er en riktig sum

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 1000kr pr fast medlem pr måned

Sak 6

## Utbygging og utbedring av Holsts gate 9

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)



Borettslaget har behov for å utbedre egen likviditet (se årsregnskap). Borettslaget har over en periode vært i prosess for å bygge ut flere leiligheter for å utbedre likviditeten.- Det er også behov for flere materielle utbedringer.

## Utbedringer

- Borettslagets tak må skiftes av vedlikeholdsgrunner
- Vinduene i oppgang B må brannsikres
- Eldre inngangsdører til leiligheter må brannsikres eller skiftes
- Borettslagets callinganlegg må utbedres, da flere opplever at det ikke fungerer
- Oppgangene er preget av slitasje og trenger oppussing

## Utbygging

- **Loft** - Den siste tiden har det vært flere prosesser for å finne egnet fremgangsmåte for utbygging av loft. På ekstraordinært årsmøte ble det valgt representant fra borettslaget til med ansvar for utbygging. Det arbeides for å bygge ut to leiligheter på borettslagets loft, i dag er dette arealet benyttet til tørrboder.
- **Melbod** - Styret er gjort oppmerksom på at det ved en tidligere anledning er gitt tillatelse til utbygging av en leilighet i i borettslagets melbod i bakgården.

## Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøtet gir styret fullmakt til å igangsette nødvendige prosesser for å bygge ut to leiligheter på loftet, og parallelt undersøke mulighetene for å bygge ut leilighet(er) i melboden i bakgården.

### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utbygging og utbedring av Holsts gate 9
- Mot Utbygging og utbedring av Holsts gate 9

### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler for å bygge ut leiligheter på loftet og i bakgården.
2. Borettslaget erstatter ikke tørrboder på loftet som rives i forbindelse med utbygging
3. Borettslaget prioriterer pålagte utbedringer, deretter prioriteres utbedring av callinganlegg og oppussing av oppganger



Sak 7

## Fordeling av fellesgjeld

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Styret er i dialog med OBOS og vil ettersende notat til denne saken

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fordeling av fellesgjeld
- Mot Fordeling av fellesgjeld

**b)**

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Borettslagets fellesgjeld slås sammen, dagens totale gjeld, samt fremtidige inntekter fordeles på de 12
2. Borettslagets fellesgjeld forblir todelt. Andelene i første etasje vil ikke være en del av inntektene på loft, bakgård og næringsseksjon.

Sak 8

## Bredbånd og internett

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å gjennomgå dagens avtale for bredbånd og internett. Styret mener også at det ikke er behov for egen avtale for TV, og vil foreslå for årsmøtet at borettslaget i fremtiden kun har felles avtale om internett.

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Bredbånd og internett
- Mot Bredbånd og internett



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret får fullmakt til å inngå ny avtale for internett i borettslaget. Avtalen må være mindre kostbar enn dagens avtale. Bredbåndet må holde samme kvalitet som det dagens bredbånd har
2. Borettslaget ønsker ikke egen avtale for tv, og vil avvikle denne dersom det vil være mindre kostbart for andelseierne.

Sak 9

### **Eventuellt**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet er orientert om saker som ble meldt opp til eventuellt



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lilleborg Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lilleborg Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Årsregnskapet er vedtatt 19. april 2023. Revisor har mottatt vedtatt årsregnskap 3. august 2023. Forholdet har ikke betydning for vår konklusjon om årsregnskapet. Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennec Dokumenthokkei: PG55ZE-FB0WW-OUQIA-W70Q4-FZVCI-BWVWQF



## PENNEO

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

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

### Ole Jarle Haukvik

#### Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 77.18.xxx.xxx

2023-08-04 18:33:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PG5ZE-FB01W-OUQIA-W70QH-FZYCT-B1W1QF

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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



## DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>205 784</b>	<b>132 954</b>	<b>205 784</b>	<b>-44 995</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-221 417	-423 781	-57 890	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-3 500 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	12	5 544 052	4 050 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-5 573 414	-53 389	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-250 779</b>	<b>72 830</b>	<b>-57 890</b>	<b>0</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>16</b>	<b>-44 995</b>	<b>205 784</b>	<b>147 894</b>	<b>-44 995</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		22 076	216 764		
Kortsiktig gjeld		-67 071	-10 980		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>16</b>	<b>-44 995</b>	<b>205 784</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	500 625	419 559	482 520	0
Andre inntekter		0	31 095	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>500 625</b>	<b>450 654</b>	<b>482 520</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	-1 410	-1 410	0
Styrehonorar		0	-10 000	-10 000	0
Revisjonshonorar	3	-6 349	-5 825	-7 000	0
Regnskapsførerhonorar		-20 558	-19 920	-20 000	0
Konsulenthonorar	4	-87 736	-84 289	-40 000	0
Drift og vedlikehold	5	-148 998	-446 151	0	0
Forsikringer		-88 450	-80 076	-82 000	0
Kommunale avgifter	6	-99 248	-84 577	-88 000	0
Energiføring		-31 811	-26 742	-30 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-43 666	-10 080	-40 000	0
Andre driftskostnader	7	-25 944	-19 480	-114 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-552 758</b>	<b>-788 550</b>	<b>-432 410</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-52 133</b>	<b>-337 897</b>	<b>50 110</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	180	0	0	0
Finanskostnader	9	-169 464	-85 884	-108 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-169 284</b>	<b>-85 884</b>	<b>-108 000</b>	<b>0</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>-221 417</b>	<b>-423 781</b>	<b>-57 890</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-221 417	-423 781		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	4 026 500	4 026 500
Tomt		100 000	100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 126 500</b>	<b>4 126 500</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		21 994	10 436
Driftskonto OBOS-banken		82	206 327
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>22 076</b>	<b>216 764</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 148 576</b>	<b>4 343 264</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 12 * 100		1 200	800
Udekket tap	11	-1 611 747	-1 389 930
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 610 547</b>	<b>-1 389 130</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	5 544 052	5 573 414
Borettsinnskudd	13	148 000	148 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 692 052</b>	<b>5 721 414</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 660	5 368
Leverandørgjeld		48 282	776
Påløpte renter		9 017	837
Annen kortsiktig gjeld	14	112	3 999
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>67 071</b>	<b>10 980</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 148 576</b>	<b>4 343 264</b>
Pantstillelse	15	5 764 299	5 912 299
Garantiansvar			
Oslo, __. __. 2023			
Styret i Lilleborg Borettslag			
Elise Håkull Klungtveit	Mathilde Giske	Didrik L. Tønnessen	

**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.

**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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	362 418
Kabel-TV	62 040
Lån/Renter	53 508
Seksjonert lokale	22 659
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>500 625</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 349.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-56 318
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 940
Utne Prosjekt AS	-25 478
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-87 736</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-17 228
Drift/vedlikehold VVS	-31 360
Drift/vedlikehold elektro	-6 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-92 585
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-148 998</b>

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

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 780
Vann- og avløpsavgift	-58 247
Feieavgift	-1 496
Renovasjonsavgift	-36 725
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-99 248</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 220
Verktøy og redskaper	-1 836
Andre fremmede tjenester	-6 145
Andre kontorkostnader	-713
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 140
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-25 944</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	90
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	90
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>180</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-16 733
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-6 859
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-43 106
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 503
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 778
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 485
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-169 464</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	526 500
Tilgang 2021	3 500 000

**SUM BYGNINGER** **4 026 500**

Tomten er kjøpt

Gnr.225/bnr.120

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

**NOTE: 11****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.

**Endring udekket tap**

Udekket tap 01.01	1 389 930
Årets resultat	221 417
Økt andelskapital	400
<b>Udekket tap 31.12</b>	<b>1 611 747</b>

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLAN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2018	-1 499 148	
Nedbetalt tidligere	146 947	
Nedbetalt i år	1 352 201	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-550 000	
Nedbetalt tidligere	9 964	
Nedbetalt i år	540 036	0

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	3 500 000	0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,65 %. Løpetiden er 30 år.



Opprinnelig 2018	-200 000	
Nedbetalt tidligere	18 823	
Nedbetalt i år	181 177	0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 29 år.		
Opprinnelig 2022	-4 031 797	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-4 031 797
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 26 år.		
Opprinnelig 2022	-1 512 255	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	-1 512 255
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b>		<b>-5 544 052</b>

## 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 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.

### OBOS-banken AS

### Første avdrag er 30/07-2023

#### Leilighetsnr

#### Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2023

	Lån 2	Lån 1
10, 11	150	0
1, 3	150	450
12	250	0
4, 6, 8	250	750
2	250	800
13	300	0
5	300	900
7	500	1 450

### NOTE: 13

#### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-148 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-148 000</b>

### NOTE: 14



**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-112
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-112</b>

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	148 000
Pantelån	5 544 052
<b>TOTALT</b>	<b>5 692 052</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 026 500
Tomt	100 000
<b>TOTALT</b>	<b>4 126 500</b>

**NOTE: 16**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Selskapet hadde ekstraordinære kostnader til brannsikring kr 86 000 og juridisk bistand kr 56 318 i 2022. Selskapet forventer ikke disse kostnadene i 2023, og styret mener de derfor vil få positive disponible midler per 31.12.23.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 19.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 22.04.23

**Selskapsnummer:** 3979 **Selskapsnavn:** Lilleborg Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Elise Håkull Klungtveit er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Henrikke Grødem Reine og Tanya Gudmestad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 1000kr pr fast medlem pr måned</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Utbygging og utbedring av Holsts gate 9**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For utbygging og utbedring av holsts gate 9
- Mot utbygging og utbedring av holsts gate 9

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå nødvendige avtaler for å bygge ut leiligheter på loftet og i bakgården.
- Borettslaget erstatter ikke tørrboder på loftet som rives i forbindelse med utbygging
- Borettslaget prioriterer pålagte utbedringer, deretter prioriteres utbedring av callinganlegg og oppussing av oppganger

**Sak 7 Fordeling av fellesgjeld**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For fordeling av fellesgjeld
- Mot fordeling av fellesgjeld

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Borettslagets fellesgjeld slås sammen, dagens totale gjeld, samt fremtidige inntekter fordeles på de 12
- Borettslagets fellesgjeld forblir todelt. Andelene i første etasje vil ikke være en del av inntektene på loft, bakgård og næringsseksjon.

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Bredbånd og internett**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For bredbånd og internett
- Mot bredbånd og internett

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Styret får fullmakt til å inngå ny avtale for internett i borettslaget. Avtalen må være mindre kostbar enn dagens avtale. Bredbåndet må holde samme kvalitet som det dagens bredbånd har
- Borettslaget ønsker ikke egen avtale for tv, og vil avvikle denne dersom det vil være mindre kostbart for andelseierne.

**Sak 9 Eventuellt**

Årsmøtet er orientert om saker som ble meldt opp til eventuellt

- For
- Mot

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



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.