



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 047 812  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLEPARKEN 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### 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, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 589 804	2 374 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 589 804</b>	<b>2 374 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 071	28 071
Annen driftskostnad		1 956 938	1 881 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 110 520</b>	<b>2 035 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>479 284</b>	<b>339 799</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 255	17 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 255</b>	<b>17 000</b>
Annen finanskostnad		240 090	146 838
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>240 090</b>	<b>146 838</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 835</b>	<b>-129 838</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 449	209 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</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		46 400 000	46 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 732	53 804
Sum varige driftsmidler		46 425 732	46 453 804
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		20 136	48 485
Sum finansielle anleggsmidler		20 136	48 485
Sum anleggsmidler		46 445 868	46 502 288
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			53 210
Andre fordringer			62 018
Sum fordringer		0	115 228
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 092	770 180
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 092	770 180
Sum omløpsmidler		837 092	885 408
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 282 960</b>	<b>47 387 696</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 418 581	16 152 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 418 581</b>	<b>16 152 131</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 423 081</b>	<b>16 156 631</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		4 470 437	4 775 032
Øvrig langsiktig gjeld		26 292 508	26 321 694
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>30 762 945</b>	<b>31 096 726</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>30 762 945</b>	<b>31 096 726</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		48 554	1 125
Leverandørgjeld		42 811	80 109
Annen kortsiktig gjeld		5 570	53 105
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>96 935</b>	<b>134 339</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>30 859 879</b>	<b>31 231 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 282 960</b>	<b>47 387 696</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499284

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 047 812  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LILLEPARKEN 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: Andreas Sletner  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 850 047 812  
LILLEPARKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 589 804	2 374 895
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 589 804</b>	<b>2 374 895</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 071	28 071
Annen driftskostnad		1 956 938	1 881 514
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 110 520</b>	<b>2 035 096</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>479 284</b>	<b>339 799</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		27 255	17 000
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>27 255</b>	<b>17 000</b>
Annen finanskostnad		240 090	146 838
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>240 090</b>	<b>146 838</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-212 835</b>	<b>-129 838</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 449	209 961
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</b>



Organisasjonsnr: 850 047 812  
LILLEPARKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	46 400 000	46 400 000
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	25 732	53 804
---	--------	--------

Sum varige driftsmidler	46 425 732	46 453 804
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	20 136	48 485
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	20 136	48 485
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	46 445 868	46 502 288
-------------------	------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer		53 210
-----------------	--	--------

Andre fordringer		62 018
------------------	--	--------

Sum fordringer	0	115 228
----------------	---	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	837 092	770 180
-------------------------------------	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	837 092	770 180
---	---------	---------

Sum omløpsmidler	837 092	885 408
------------------	---------	---------

SUM EIENDELER	47 282 960	47 387 696
---------------	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	16 418 581	16 152 131
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 418 581</b>	<b>16 152 131</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 423 081</b>	<b>16 156 631</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 470 437	4 775 032
Øvrig langsiktig gjeld	26 292 508	26 321 694
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>30 762 945</b>	<b>31 096 726</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>30 762 945</b>	<b>31 096 726</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	48 554	1 125
Leverandørgjeld	42 811	80 109
Annen kortsiktig gjeld	5 570	53 105
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>96 935</b>	<b>134 339</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>30 859 879</b>	<b>31 231 065</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>47 282 960</b>	<b>47 387 696</b>



Organisasjonsnr: 850 047 812  
LILLEPARKEN 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. 553

Lilleparken Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Lilleparken Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/553>

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring: Oversikt over kjeller- og loftsboeder
7. Vedtektsendring: Oppdatering av oversikt over garasjeplasser
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lilleparken 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.

### Styrets innstilling

Lars Schach Vegard foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Lars Schach Vegard 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.

### Styrets innstilling

Nicolai Maaø og Tone Håland foreslås som protokollvitner.

### Forslag til vedtak

Nicolai Maaø og Tone Håland er protokollvitner.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0553 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000 kr (uendret fra i fjor).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr.

Sak 6

## Vedtektsendring: Oversikt over kjeller- og loftsboder

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Gjennom årenes løp av styret erfart at det har vært noen uklarheter i forhold til hvilke andelseiere som disponerer hvilke boder, og det har vært tilfeller av at enkelte har benyttet feil boder, eller flere boder enn det som tilhører leiligheten. Styret har derfor laget en oversikt man mener at er riktig i forhold til historiske plantegninger, nummer som står på bodene i dag og hvem som faktisk benytter bruker bodene. Styret har kontaktet de andelseierne hvor man har vært usikker. Styret ønsker å ta inn denne oversikten i vedtektene til borettslaget, slik at denne oversikten er lett tilgjengelig for nye beboere, samt fremtidige styre. Dette har tidligere vært gjort med garasjeplassene.

Oversikten ble publisert for alle beboere på Vibbo 26. april 2024, og styret har ikke mottatt noen kommentarer, så vi anser denne listen for å være korrekt.

Styrets innstilling



Liste over boder tas inn i vedtektene.

#### Forslag til vedtak

Den vedlagte oversikten over kjeller- og loftsbarer tas inn i vedtektene.

#### Vedlegg

2. Pilestredet 53 - Kjeller og loftsbarer.pdf

#### Sak 7

### Vedtektssendring: Oppdatering av oversikt over garasjeplasser

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Oversikten er oppdatert med at en garasjeplasse har installert ladestasjon.

#### Styrets innstilling

Oversikt over garasjeplasse oppdateres i vedtektene.

#### Forslag til vedtak

Oversikt over garasjeplasse oppdateres i vedtektene.

#### Vedlegg

3. 2024-05-13 - Garasjeplasser.pdf

#### Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Kristian Haugerud

#### Sak 9

### Valg av valgkomité

#### Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Rolf Øyvind Berg

Sak 10

## **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:

- Lars Schach Vegard

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tone Rasdal Håland



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Schach Vegard	Pilestredet 53 A
Styremedlem	Tone Rasdal Håland	Pilestredet 53 E
Styremedlem	Christian Fredrik Juell	Pilestredet 53 C
Styremedlem	Nicolai Maaø	Pilestredet 53 C
Varamedlem	Bjørn Kristian Haugerud	Pilestredet 53 B
Varamedlem	Christel Jørgensen	Pilestredet 53 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Lars Schach Vegard	Pilestredet 53 A
Varadelegert	Inger-Johanne M Maaø	Landstads Gate 37

### Valgkomiteen

Ida Lea Andreassen	Pilestredet 53 D
--------------------	------------------

### 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 Lilleparken Borettslag

Borettslaget består av 45 andelseiligheter.

Lilleparken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850047812, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

214 243

Første innflytting skjedde i 1988. Tomten ble kjøpt i 1987.

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

Lilleparken 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 har hatt flere fysiske møter gjennom året. I tillegg tas en del saker på epost og telefon.

Av større vedlikehold hadde vi i fjor utbedring av to vannskader i fellesrommene i henholdsvis oppgang A og oppgang D. Skaden i oppgang D kom som følge av vanninntrenging i løpet av vinteren, mens skaden i oppgang A var en gammel skade som ikke tidligere hadde vært utbedret (også vanninntrengning).

Styret engasjerte Lundh vedlikehold, som året før utførte nødvendige reparasjoner på betongsøylene i garasjen, for å utbedre vannskadene. Løsningen ble å lage et sluk på hver side av søppelrommene, samt å legge epoxy utenfor søppelrommene. For å unngå at dette ble for glatt, ble epoxyen sandstrødd. Dette ser ut til å ha løst problemet med vann i rommene under, for til tross for enorme nedbørsmengder i løpet av sommeren og høsten 2023, har det ikke kommet noe mer vann inn i rommene.

Taket i disse fellesrommene måtte også utbedres, og det viste seg også at omfanget var større enn man først hadde forutsett. Heldigvis hadde vi god hjelp på dugnaden det året med å demontere de gamle skapene som stod på det ene fellesrommet. Dette bidro til vesentlig besparelse for borettslaget.

I tillegg til denne vannskaden hadde vi også hatt en vannlekkasje fra et vannrør i en vegg. Vannet trengte inn i frisørsalongen, men ble heldigvis oppdaget såpass tidlig at skadeomfanget ikke ble så stort.

Vi byttet også belysningen i loftsbodene i fjor med LED-belysning. De gamle lampene var fra 80-tallet og flere av de var montert uten kupler og direkte på treverket i taket, hvilket kunne ha blitt fatalt ved en eventuell kortslutning.

Arbeidet med å bytte belysningen har fortsatt i år hvor også belysningen i oppgangene, kjellerbodene, uteområdet og diverse fellesrom har blitt byttet. I oppgangene har vi montert lys med bevegelsessensor som gjør at energiforbruket blir vesentlig lavere enn før, da lampene tidligere stod på full effekt hele døgnet.

Ute har vi to skumringsreleer som regulerer utelyset. Dessverre har disse vært koblet til lyset foran postkassene, med det resultat at posten for noen år siden truet med å slutte å levere posten med mindre vi sørget for bedre lys. Løsningen ble da å koble ut skumringsreleene hvilket da også førte til at utebelysningen stod på hele tiden. I fjor koblet vi om dette slik at lyset ved postkassene nå følger resten av lyset i oppgangene, slik at vi kun har lys på ute når det er mørkt.

OBOS har de siste årene delt ut penger til alle borettslag på en såkalt miljøkonto, hvor tiltakene skal være rettet på energieffektivisering og lignende. Til sammen har vi fått 70 000 kr de siste 2 årene, som har delfinansiert tiltakene over.

Styret har prioritert oppgradering av det elektriske anlegget de siste årene, og vi skal nå ha en bra standard på fellesanlegget (uten at vi kan garantere at det ikke kan dukke opp nye ting). I tillegg til det som er nevnt over, har vi tidligere installert opplegg for ladestasjon i garasjen, byttet alle hovedsikringer til leilighetene samt installert overspenningsvern for den enkelte



leilighet. Vi har også byttet til nye jordfeilautomater på fellesanlegget. I løpet av disse oppgraderingene har elektrikerne avdekket flere feil på anlegget, inkludert flere jordfeil som nå er utbedret. Vi har nå også etablert jevnlig elkontroll med Installatørene, som er lovpålagt. Her sjekkes fellesanlegget hvert 5. år, nødløst i garasjen hvert år, samt termografering (måling av temperatur i felles sikringskap for å avsløre feil i anlegget) hvert andre år.

I forbindelse med at Elvia valgte ut elbilanlegget vårt for elkontroll, fikk vi en anmerking på at overspenningsvernet for dette var feildimensjonert. Heldigvis var vi fortsatt innenfor garantiperioden og leverandøren av anlegget (Arkel) utbedret dette uten kostnader for oss.

Når det gjelder planlagt vedlikehold de neste årene har vi ikke identifisert noen større prosjekter, men dette kan naturligvis endre seg hvis det dukker opp noe uforutsett.

Aktuelle prosjekter på kortere sikt kan være:

- Maling av utvendige flater (balkonger, port, søppelrom, tak på balkonger/opp ganger etc.)
- Maling av oppganger
- Bytte av brannvarslere (alle leiligheter fikk installert røykvarsler med 10-årig batteri i 2016)
- Nyplanting av trær foran porten (det er i dag bare 2 igjen av opprinnelige 6 trær)

På lengre sikt er sannsynligvis bytte av tak være nødvendig, men i dag er det ingen ting som tyder på at det ikke skal holde i mange år fremover.

Det er imidlertid en del spenning knyttet til hvordan EUs nye energidirektiv, som ble vedtatt i april, vil ramme borettslaget. I direktivet er det satt krav til at alle bygninger må være nullutslippsbygg innen 2050. Det innebærer at byggene skal ha svært høy energiytelse, utnytte fornybar energi og ikke ha karbonutslipp fra fossile brensler.

Direktivet pålegger alle boligselskaper å kartlegge eget energiforbruk med utgangspunkt i hvordan det var i 2020. Deretter skal den samlede energibruken til alle norske boligbygg reduseres med 16 prosent innen 2030, og med 20–22 prosent innen 2035. Byggene med de tre dårligste energikarakterene skal stå for 55% av reduksjonen.

Vi vil vurdere når vi skal gjennomføre denne kartleggingen (det er mulig å søke støtte fra Enova og Oslo kommune) for bedre å forstå hva vi er nødt til å gjøre. Imidlertid vil dette direktivet ramme svært mange boliger i Norge, så vi vil vurdere også å avvente inntil direktivet blir mer håndfast.

Etter styrets erfaring har det ikke vært innbrudd i verken boliger eller boder i borettslaget de siste to årene. Et par sykler ble imidlertid stjålet i fjor fra bakgården. Det er derfor viktig at alle husker på å ikke slippe inne fremmede i porten eller oppgangen. Dessverre opplevde vi omfattende tagging av fasaden i Parkveien under årets påske. Det har vært svært vanskelig å fjerne taggingen, men Vaktmester Andersen skal gjøre et nytt forsøk nå i mai for å se om de for fjernet resten. Heldigvis er det mange år siden vi hadde like omfattende tagging på våre fasader.

I fjor høst ble det også gjennomført en ekstra hovedvask av alle trapper.



Aktiv Brannvern har også gjennomført årlig kontroll av alle brannslukningsapparater i fellesområdene, samt kontrollert brannslangene i garasjen.

For øvrig har Hörmann hatt vanlig service på garasjeporten og Vito service på ventilasjonsanlegget. Ved en anledning har vi også hatt Assistentpartner her for å løse problemene med porten som ikke ville åpne seg. Her var årsaken at låsen var smurt med olje, hvilket den ikke skal da det kan ødelegge det elektriske.

Fibernettet fra OBOS OpenNet ser også ut til å være stabilt. Siden vi fikk det installert for to år siden har det vært nede 3-4 ganger, men stort sett har problemene som har vært blitt fikset i løpet av kort tid.

Styret har også tatt en gjennomgang av vaktmesteravtalen og undersøkte alternativer. Det var imidlertid litt varierende kvalitet på tilbudene vi fikk inn og prismessig var det ikke så mye å spare. Styret har ikke vært så fornøyd med gartnerdelen av vaktmesteravtalen, men vi har nå fått en ny kontaktperson for avtalen vår. Vi har derfor håp om at dette vil fungere bedre fremover. Vi har også blitt enige om at det i år skal gjøres en større beskjæring av trær og busker på grøntanlegget vårt, i tillegg til noe nyplanting.

På årets dugnad malte vi postkassene og inngangspartiene til oppgangene. I tillegg har vi bestilt nye postkasseskilt til samtlige beboere, slik at inngangspartiene skal ha et enhetlig og mer ryddig uttrykk enn det som har vært tilfellet tidligere. Fremover vil det ikke være tillatt å sette opp egne lapper på postkassene.

Vi håper du trives som beboer i Lilleparken. Dersom du ønsker å kontakte styret kan du enten sende en melding fra Vibbo (<https://vibbo.no/lilleparken>) eller en epost til [lilleparken@styrommet.no](mailto:lilleparken@styrommet.no).



## 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 budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader og andre inntekter (se note 3 for mer informasjon).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter og høyere utgifter til drift- og vedlikehold (se note 8 for mer informasjon).

### Resultat

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

### 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.

### 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 og 145 % for feiegebyret. 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 Lilleparken Borettslag.

### Lån

Lilleparken Borettslag har ett lån i OBOS Banken med nominell, flytende, pålydende rente 6,14%

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024. 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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lilleparken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lilleparken 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 rettvisende 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. Innhentete 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 rettvisende 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 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 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, 18. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



**LILLEPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 850 047 812, KUNDENR. 553**

**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>751 069</b>	<b>851 896</b>	<b>751 069</b>	<b>740 158</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		266 449	209 961	412 002	445 490
Tilbakeføring av avskrivning	14	28 071	28 071	28 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-304 595	-338 619	-49 000	-306 000
Innsk. øremerk. bankkto		-837	-241	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-10 911</b>	<b>-100 827</b>	<b>391 002</b>	<b>139 490</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>740 157</b>	<b>751 069</b>	<b>1 142 071</b>	<b>879 648</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		837 092	885 408		
Kortsiktig gjeld		-96 935	-134 339		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>740 157</b>	<b>751 069</b>		



**LILLEPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 850 047 812, KUNDENR. 553**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 423 412	2 247 357	2 300 000	2 405 000
Innbetalinger		100 000	100 000	90 000	100 000
Andre inntekter	3	66 392	27 538	0	25 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 589 804</b>	<b>2 374 895</b>	<b>2 390 000</b>	<b>2 530 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-14 100	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	14	-28 071	-28 071	-28 000	0
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 750	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-101 620	-97 525	-101 621	-110 000
Konsulenthonorar	7	-24 923	-49 279	-10 000	-15 000
Kontingenter		-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-397 585	-338 793	-156 500	-182 000
Forsikringer		-150 769	-121 732	-141 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-685 718	-530 956	-540 000	-630 000
Energi/fyring		-244 341	-289 760	-300 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-118 260	-224 051	-120 000	-120 000
Andre driftskostnader	10	-216 597	-212 668	-201 000	-215 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 110 520</b>	<b>-2 035 096</b>	<b>-1 738 721</b>	<b>-1 834 510</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>479 284</b>	<b>339 799</b>	<b>651 279</b>	<b>695 490</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	27 255	17 000	20 000	25 000
Finanskostnader	12	-240 090	-146 838	-259 277	-275 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-212 835</b>	<b>-129 838</b>	<b>-239 277</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>266 449</b>	<b>209 961</b>	<b>412 002</b>	<b>445 490</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		266 449	209 961		



**LILLEPARKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 850 047 812, KUNDENR. 553**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	42 447 037	42 447 037
Tomt		3 952 963	3 952 963
Andre varige driftsmidler	14	25 732	53 804
Miljøbankkonto, øremerket		20 136	48 485
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>46 445 868</b>	<b>46 502 288</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	53 210
Andre kortsiktige fordringer		0	62 018
Driftskonto OBOS-banken		433 836	377 539
Sparekonto OBOS-banken		403 257	392 641
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>837 092</b>	<b>885 408</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>47 282 960</b>	<b>47 387 696</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 45 * 100		4 500	4 500
Opptjent egenkapital		16 418 581	16 152 131
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>16 423 081</b>	<b>16 156 631</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 470 437	4 775 032
Borettsinnskudd	16	26 268 600	26 268 600
Annen langsiktig gjeld	17	4 850	4 850
Avsetning bomiljøtiltak	17	19 058	48 244
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>30 762 945</b>	<b>31 096 726</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		42 811	80 109
Påløpte renter		23 599	1 125
Påløpte avdrag		24 955	0
Annen kortsiktig gjeld	18	5 570	53 105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>96 935</b>	<b>134 339</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>47 282 960</b>	<b>47 387 696</b>
Pantstillelse	19	6 500 000	6 500 000
Garantiansvar		0	0

**Oslo, 15.04.2024**  
**Styret i Lilleparken Borettslag**

Lars Schach Vegard /s/

Tone Rasdal Håland /s/

Christian Fredrik Juell /s/

Nicolai Maaø /s/

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

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

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 091 732
Eiendomsskatt	123 420
Fibernet	118 260
Garasje	75 600
Strøm elbil	14 400
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 423 412</b>

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

Strøm elbil	5 202
Fakturert Utdanningsforbundet for eiendomsskatt 2021	7 106
Tilskudd Miljøfond OBOS - skumringsrele	48 484
Nøkkelsalg	5 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>66 392</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 510
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 510</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 110 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 923
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 923</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-148 416
Drift/vedlikehold VVS	-18 938
Drift/vedlikehold elektro	-162 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 215
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 097
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 234
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 195
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-397 585</b>

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

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

Eiendomsskatt	-147 596
Vann- og avløpsavgift	-347 904
Renovasjonsavgift	-190 218
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-685 718</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 722
Lyspærer og sikringer	-2 722
Vaktmestertjenester	-95 025
Renhold ved firmaer	-100 000
Andre fremmede tjenester	-5 121
Andre kontorkostnader	-562
Bank- og kortgebyr	-2 445
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-216 597</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 037
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 453
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 765
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>27 255</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-240 090
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-240 090</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1989	42 447 037
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>42 447 037</b>

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.214/bnr.243

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2017	196 500
Avskrevet tidligere	-142 696
Avskrevet i år	-28 071
	25 732
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>25 732</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-28 071</b>
--------------------------------	----------------

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-5 800 000
Nedbetalt tidligere	1 024 968
Nedbetalt i år	304 595
	-4 470 437
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-4 470 437</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-26 268 700
Korrigert innskudd	100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-26 268 600</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-4 850
Avsetning bomiljøtiltak	-19 058
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-23 908</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

For mye betalt akonto strøm elbil - utbetalt i 2024	-5 570
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 570</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	26 268 600
Pantelån	4 470 437
Påløpte avdrag	24 955
<b>TOTALT</b>	<b>30 763 992</b>

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

Bygninger	42 447 037
Tomt	3 952 963
<b>TOTALT</b>	<b>46 400 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styret

Dersom du ønsker å kontakte styret gjøres det enklest ved å sende en melding på Vibbo (<https://vibbo.no/lilleparken/kontakt>). Eventuelt kan du også sende en melding på epost til [lilleparken@styrerommet.no](mailto:lilleparken@styrerommet.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon og nyheter om borettslaget 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. Det er også mulig å laste ned Vibbo som en app til iPhone og Android.

### Vaktmester

Vaktmester i borettslaget er Rune Håkensen fra Vaktmester Andersen. Han er her vanligvis en gang i uken. Vaktmester Andersen har også gartneravtalen for grøntanlegget vårt. Rune kan kontaktes på epost [rune.haakonsen@vaktmesterandersen.no](mailto:rune.haakonsen@vaktmesterandersen.no) eller telefonnummer 916 87 554. Dersom henvendelsene gjelder egen leilighet og ikke er omfattet av borettslagets ansvar, kan man avtale direkte med vaktmesteren om betaling for eventuelle tjenester.

I tillegg til det ukentlige tilsynet sørger vaktmesteren for at det er ryddig i området foran inngangene og bakgården. Vaktmester Andersen har også ansvaret for snøbrøyting og strøing når det er behov for det.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Papillon Services om renhold av fellesarealene. Dette dekker ukentlig vask av oppgangene. Av og til bestiller vi en hovedvask, som er en grundigere nedvask som typisk kan gjøres en gang i året eller annet hvert år.

### Søppel/Papircontainer

Søppel kastes i søppelrom, som finnes på hver side av porten. Den låste kassen på innsiden av porten tilhører næringslokalene. Når det gjelder papircontainerne som står ved siden av, er det viktig at man bretter all pappen slik at den tar minst mulig plass.

Søppel må for øvrig ikke settes utenfor kassene da Renovasjonsetaten ikke tar dette med seg.

I forbindelse med dugnaden bruker borettslaget å leie en container som kan brukes til å kaste gjenstander som vanligvis er for store til å gå i restavfallet. Samtidig bruker vi også å ha innsamling av farlig avfall som småelektriske gjenstander og kjemikalier som maling etc.

### Nøkler/skilt

Nøkler til port og oppganger bestilles enten via Vibbo eller epostadresse [lilleparken@styrerommet.no](mailto:lilleparken@styrerommet.no). En vanlig oppgangsnøkkel koster kr. 400 forutsatt at man betaler via OBOS sin løsning for småpengebetaling. Brikker til porten og oppgangene koster kr 250. For de med tilgang til garasjeplass kan man enten bestille en fjernkontroll til rundt 1 300 kr (endelig pris vet vi når vi bestiller) eller en brikke til 100 kr.



Postkasseskilt kan også bestilles fra styret. Her ligger prisen rundt 150 kr pr. skilt. Det er ikke tillatt å sette opp egne lapper på postkassene.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56709479. 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.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 og felles elektrisk anlegg.

## **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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Bruksoverlating kan søkes om ved å sende en epost til styret.

## **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 22 86 55 00.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Fibernet**

OBOS OpenNet er borettslagets leverandør av Internett. Alle leiligheter har en fibernetlinje inkludert i felleskostnadene. Utover dette kan den enkelte selv bestille TV-tjenester fra RiksTV eller Allente med spesialpriser.

Eventuelle problemer med fibernetet må meldes til OBOS OpenNet sin kundeservice på telefonnummer 21 01 61 50 eller epost [service@opennet.no](mailto:service@opennet.no).

Dersom arbeidsgiver dekker internett kan du logge inn på <https://vibbo.no/lilleparken/min-bolig> og laste ned faktura fra borettslaget hvor fibernet er spesifisert.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2024	Bytte av belysning i oppganger, uteområder og kjellerboder, samt montering av kontakter i oppganger/kjeller	
2023	Reparasjon etter vannskader i to fellesrom i kjeller, samt montering av sluk ved søppelrom	
2023	Bytte av belysning i loftsboder	
2022	Installasjon av fibernet	
2022	Rens av ventilasjonsanlegg	
2022	Utbedring av betongskader i garasje	
2021	Byttet hovedsikringer til alle leiligheter samt oppgradert gårdlysanlegget med nye jordfeilautomater	
2019	Vindusrehabilitering	
2017	Skiftet alle varmtvannsberedere	
2017	Etablert ladeanlegg elbil	
2017	Oppgradering av brannsikring/HMS	
2017	Høytrykksspyling av avløpsrørene	
2015	Nye dekodere Canal Digital	
2014	Malt balkonger, renset takrenner	Malt balkonger Renset takrenner og undersøkt taket Spylt hellene på gårdsplassen
2011	Nedløpsrør tak, takrenner, støpt beleg	Utskiftning av samtlige nedløpsrør fra tak, nye takrenner og støpt nytt belegg utenfor søppelbodene.
2009	Oppussing trappeoppganger	
2009	Nye dekodere med HD-TV	
2008	Oppgradering callinganlegg	
2007	Vent.anlegg, garasjeport, kabel-TV	Rens av ventilasjonsanlegget.  Bytte av garasjeport.  Oppgradert kabel-tv anlegget til digitale signaler, og internett.
2006	Oppgradering av brannsikring/HMS	
2004	Nytt nøkkelsystem	
2003	Fellesareal	Pusset opp fellesareal i kjellerrom, samt nye takrenner på søppelbod.
2001	Fliselagt oppganger	
2000	Beplanting + callinganlegg	Planting av nye trær utenfor porten og nytt callinganlegg.



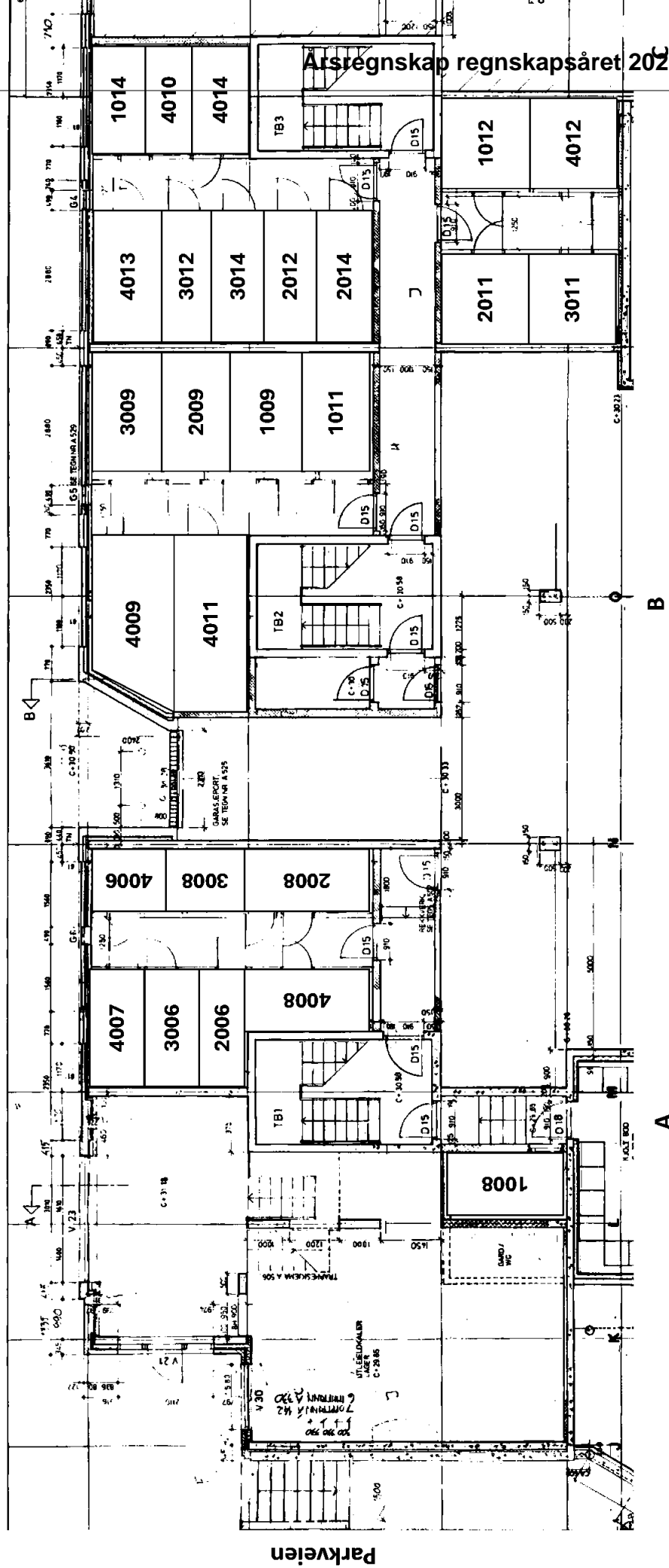
1999

Maling

Maling av vinduer, balkongdører og balkongfronter.

# Pilestredet 53 A, B og C – Kjellerboder

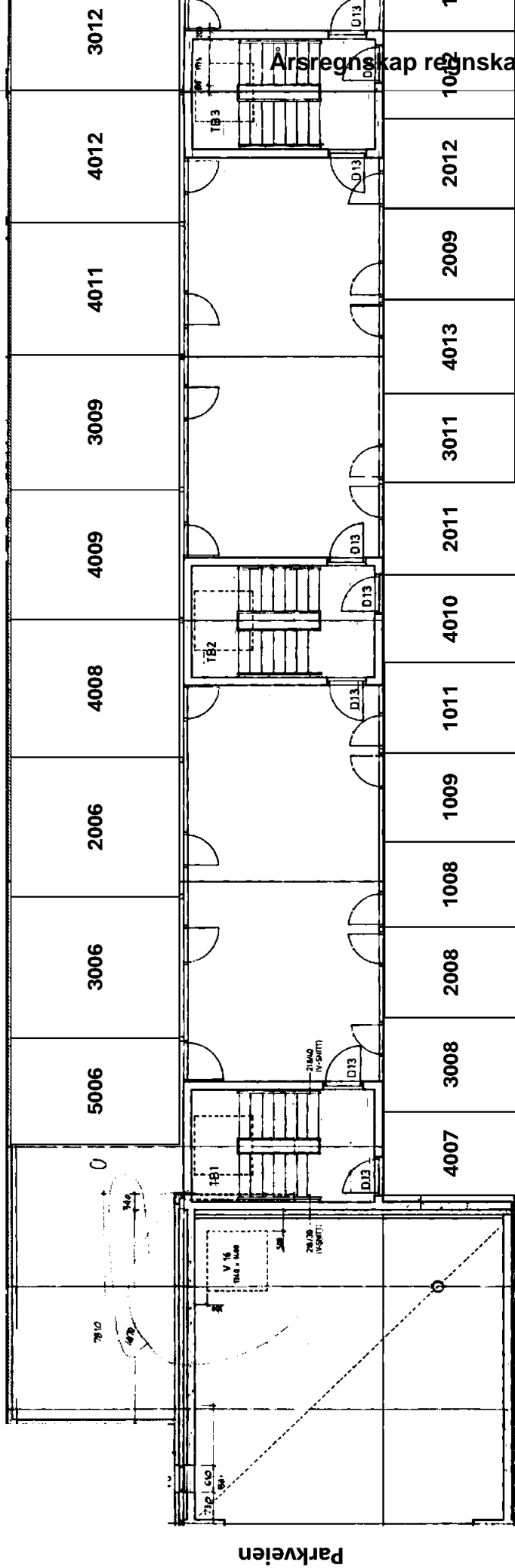
## Pilestredet



Parkveien

# Pilestredet 53 A, B og C – Loftsboeder

## Pilestredet



Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 850047812

B

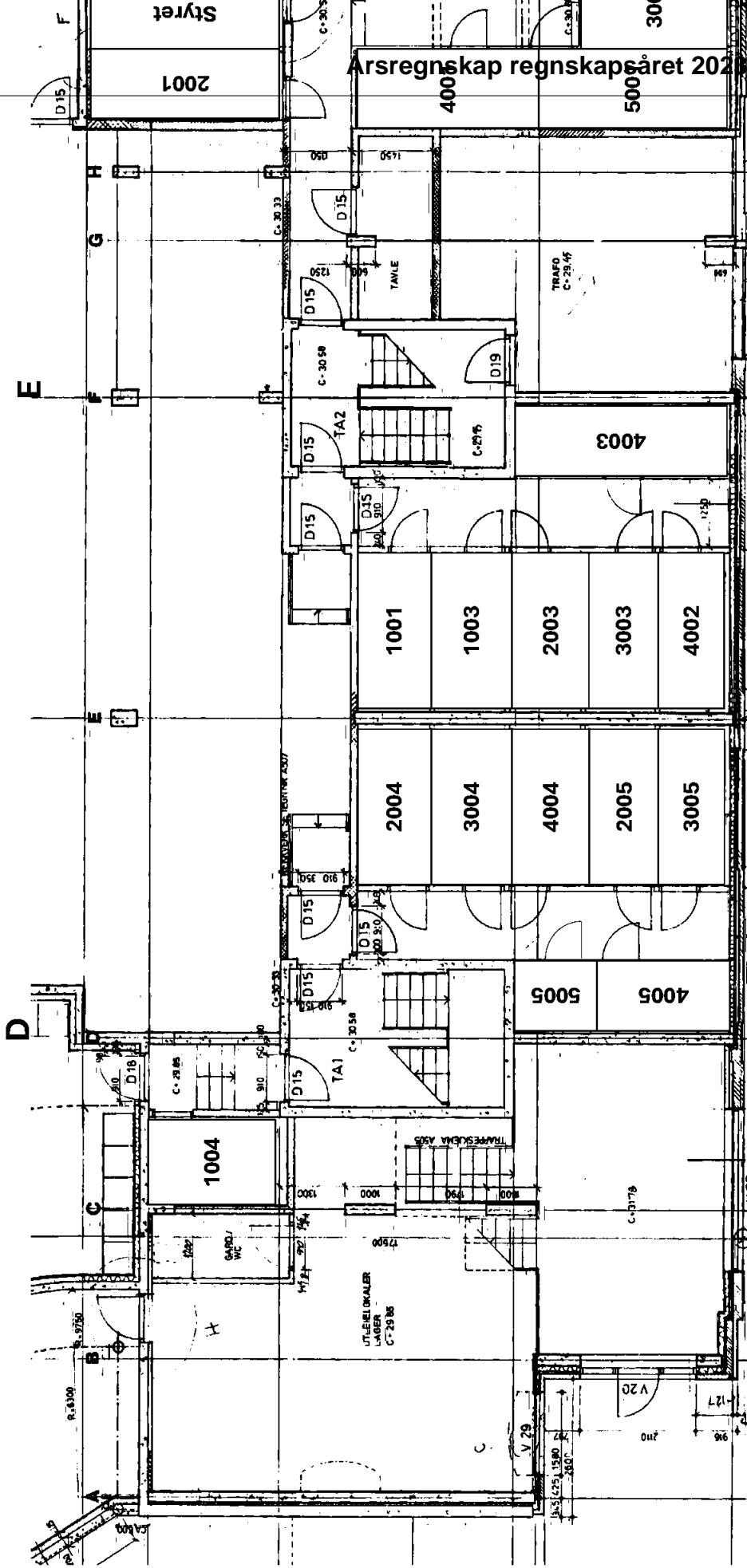
A

Vedlegg 2

30 av 37

Pilestredet 53 eller o

Pilestredet 53 D og E – Kjellerboder



Pilestredet

Vedlegg 2

Parkveien

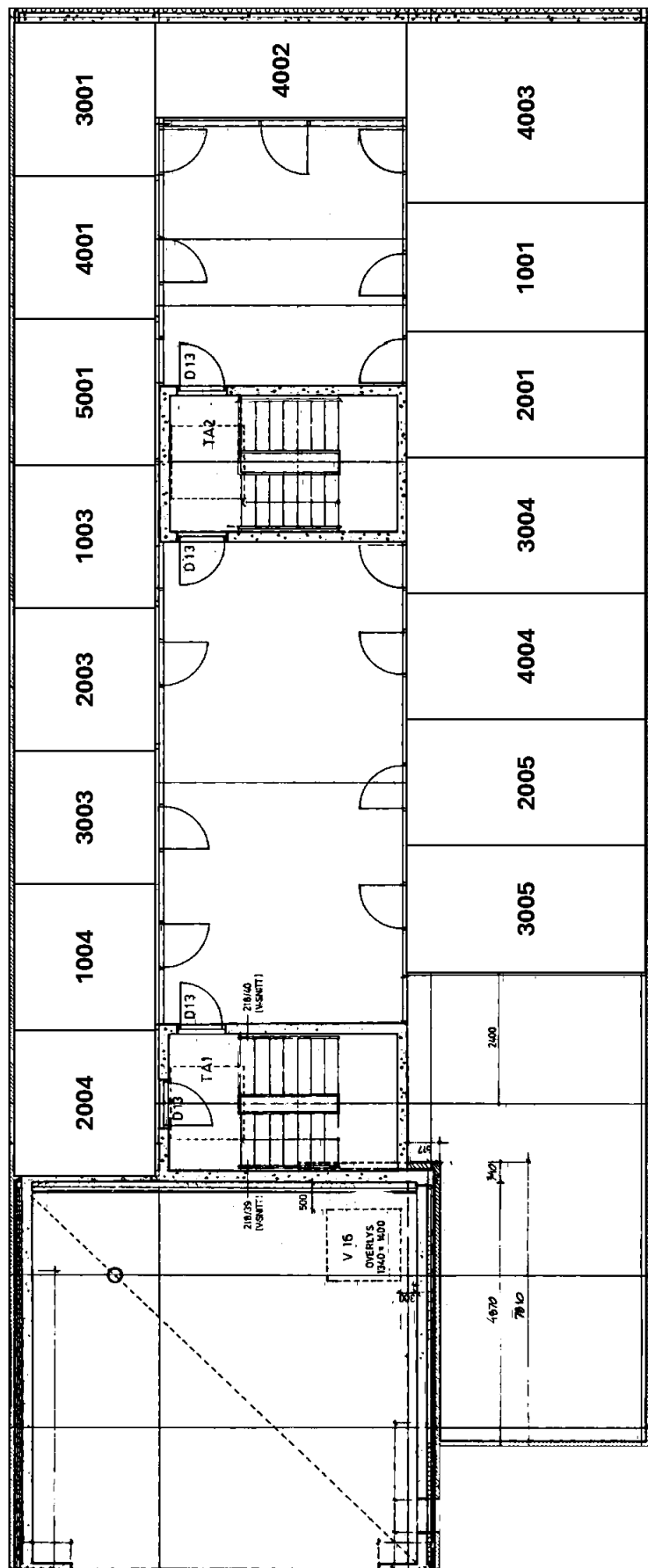
Pilestredet 53 Kjeller o

Arsregnskap regnskapsåret 2020 for 850047812

Pilestredet 53 D og E – Loftsboeder

E

D



Pilestredet

Parkveien

Vedlegg 2





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 30.05.24  
Selskapsnummer: 553 Selskapsnavn: Lilleparken Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Lars Schach Vegard 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>Nicolai Maaø og Tone Håland er protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 110 000 kr.

For

Mot

**Sak 6 Vedtektsendring: Oversikt over kjeller- og loftsbo-**

Den vedlagte oversikten over kjeller- og loftsbo-

For

Mot

**Sak 7 Vedtektsendring: Oppdatering av oversikt over garasjeplasser**

Oversikt over garasjeplass oppdateres i vedtektene.

For

Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bjørn Kristian Haugerud

**Sak 9 Valg av valgkomité**

Valgkomitémedlem (kun 1 skal velges)

Rolf Øyvind Berg



Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Lars Schach Vegard

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Tone Rasdal Håland



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.