



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 704 669
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 359 111	11 914 862
Sum inntekter		12 359 111	11 914 862
Kostnader			
Lønnskostnad		386 799	382 235
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 262	38 262
Annen driftskostnad		9 111 341	9 013 690
Sum kostnader		9 536 402	9 434 187
Driftsresultat		2 822 709	2 480 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141 826	44 888
Sum finansinntekter		141 826	44 888
Annen finanskostnad		2 360 573	1 365 805
Sum finanskostnader		2 360 573	1 365 805
Netto finans		-2 218 747	-1 320 917
Resultat før skattekostnad		603 962	1 159 758
Årsresultat		603 962	1 159 758
Totalresultat		603 962	1 159 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 962	1 159 758
Sum overføringer og disponeringer		603 962	1 159 758



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		79 669 671	79 669 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 625 234	2 663 496
Sum varige driftsmidler		82 294 905	82 333 167
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 294 905	82 333 167
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 833	115 453
Andre fordringer		1 598 253	1 456 242
Sum fordringer		1 621 087	1 571 695
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 511 159	4 986 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 511 159	4 986 916
Sum omløpsmidler		6 132 246	6 558 611
SUM EIENDELER		88 427 150	88 891 778



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 500	21 500
Sum innskutt egenkapital		21 500	21 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		28 599 957	27 995 995
Sum opptjent egenkapital		28 599 957	27 995 995
Sum egenkapital		28 621 457	28 017 495
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 898 642	45 992 978
Øvrig langsiktig gjeld		14 633 914	14 633 914
Sum annen langsiktig gjeld		59 532 556	60 626 892
Sum langsiktig gjeld		59 532 556	60 626 892
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 767	21 673
Leverandørgjeld		211 066	172 879
Annen kortsiktig gjeld		32 305	52 839
Sum kortsiktig gjeld		273 137	247 391
Sum gjeld		59 805 693	60 874 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 427 150	88 891 778



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371494

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 704 669
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 359 111	11 914 862
Sum inntekter		12 359 111	11 914 862
Kostnader			
Lønnskostnad		386 799	382 235
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 262	38 262
Annen driftskostnad		9 111 341	9 013 690
Sum kostnader		9 536 402	9 434 187
Driftsresultat		2 822 709	2 480 675
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		141 826	44 888
Sum finansinntekter		141 826	44 888
Annen finanskostnad		2 360 573	1 365 805
Sum finanskostnader		2 360 573	1 365 805
Netto finans		-2 218 747	-1 320 917
Resultat før skattekostnad		603 962	1 159 758
Årsresultat		603 962	1 159 758
Totalresultat		603 962	1 159 758
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		603 962	1 159 758
Sum overføringer og disponeringer		603 962	1 159 758



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN 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		79 669 671	79 669 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 625 234	2 663 496
Sum varige driftsmidler		82 294 905	82 333 167
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 294 905	82 333 167
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 833	115 453
Andre fordringer		1 598 253	1 456 242
Sum fordringer		1 621 087	1 571 695
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 511 159	4 986 916
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 511 159	4 986 916
Sum omløpsmidler		6 132 246	6 558 611
SUM EIENDELER		88 427 150	88 891 778

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 500	21 500



Sum innskutt egenkapital	21 500	21 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	28 599 957	27 995 995
Sum opptjent egenkapital	28 599 957	27 995 995
Sum egenkapital	28 621 457	28 017 495
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44 898 642	45 992 978
Øvrig langsiktig gjeld	14 633 914	14 633 914
Sum annen langsiktig gjeld	59 532 556	60 626 892
Sum langsiktig gjeld	59 532 556	60 626 892
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 767	21 673
Leverandørgjeld	211 066	172 879
Annen kortsiktig gjeld	32 305	52 839
Sum kortsiktig gjeld	273 137	247 391
Sum gjeld	59 805 693	60 874 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	88 427 150	88 891 778



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4171

Lyngåsen Brl Ba



Velkommen til årsmøte i Lyngåsen Brl Ba

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Haugjordet ungdomsskole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre godtgjørelser
8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomiteen
11. Velferdskomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Lyngåsen Brl Ba



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 generalforsamlingen velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 4171 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 325 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamlingen.



Sak 7

Andre godtgjørelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vært praksis de sisten årene at Velferdskomiteen har fått en kompensasjon for arbeidet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at godtgjørelse til velferden settes til kr 14 000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til velferden vedtas på generalforsamlingen

Sak 8

Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19

Forslag fremmet av:
Kjell Magne Lauritzen Lyngåsen 19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg fremmer forslag om bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19. Dette gjerdet tenkt plassert langsmed gangtrasé, parallelt med gelender, som går ned fra parkeringsplass. For å oppnå tilstrekkelig skjerming vil dette bygges for å dekke personhøyde på ca 1,8 meter i en lengde på ca 12 meter. Omtrent vil dette bli som tidligere gjerde som stod der i mer enn 20 år, men som ble fjernet av styret etter utbedring av eksisterende gangtrasé. Gjerdet vil denne gangen bygges for egen regning med egen innsats, og tenkt ferdigstilt i løpet av sommer 2024. Derfor forutsettes det at plassering og form bestemmes etter eget ønske i privat regi på innsiden av gelender, men det vil bli lagt vekt på stabilitet og estetikk og innenfor egne økonomiske og tidsmessige forutsetninger.

Bakgrunnen for at det ønskes å bygge gjerde er av flere årsaker:

- Innsynet oppleves som svært nært og ubehagelig, og er nærere enn hva inntrykket på bildene skulle tilsi. Dette reduserer trivsel og bruk i det hele tatt av terrassen. Det gjør terrassen uegnet til f.eks familie- eller barneselskaper, samt eget bruk generelt.
- Fjerning av tidligere gjerde anslås å ha forringet estimert verdi av bolig med rundt 50 000 – 100 000 kr ifølge flere meglerhus. Dette har resultert i at Lyngåsen 19 er nå så å si eneste rekkehusbolig uten skjermet terrasse der andre fortsatt har enten skjermingsgjerde eller annen naturlig skjerming, noe som gir en mindre attraktiv uteplass enn andre tilsvarende leiligheter i samme gate. Bygging av skjermingsgjerde vil følge likhets- og rettferdighetsprinsippet om at alle har tilsvarende usjenert terrasse/uteplass, og generelt øke standarden og egen trivsel på lik linje med andre tilsvarende rekkehus.
- Det kan nevnes at det er gjort forsøk på tiltak av styret med 3 små busker, men effekten av disse fungerer i dag mer som dekorasjon enn som skjerming. Det er også forsøkt egne tiltak med f.eks vinklet parasoll til svært liten/ingen praktisk skjermingsverdi. Høydeforskjell mellom terrasse og gangtrasé gjør at det ikke finnes



mulighet for andre effektive tiltak nærmere egen terrasse. Terrenget er også uegnet til tilstrekkelig planting av f.eks busker som gir nok skjerming, og det var heller ikke hold hos styret til å plante flere busker.

- Det er også noe sjenerende bilstøy fra parkering som jeg også ønsker å dekke som andre som har skjermingsgjerde mot parkeringen.

Håper med dette for forståelsen for situasjonen.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke beboers forslag og redegjør for saken i det følgende.

Tilsvarende sak var til behandling på generalforsamlingen 2023 og fikk ikke flertall.

Nytt moment: Beboer dekker kostnader og innsats privat.

Styrets argumentasjon i saken til generalforsamlingen 2023, opprettholdes i all hovedsak. Gjengitt under i kursiv:

«Styret hadde flere befaringer/møter med beboere, for å søke å komme frem til løsninger som ivaretok begge parters interesser. Dette lot seg ikke løse.

- *Borettslaget planter busker som skissert for beboer 3-4stk på fellesarealet, ikke vintergrønne. Dette mener styret er fullt mulig gjennomførbart.*

- *Borettslaget subsidiere skjerming av typen levegg på eksisterende terrasseplan, paviljong eller markise.*

Styret beklager at saken har tatt tid, og at innsyn har vært belastende for beboere. Styret setter også pris på de utbedringer beboere har gjort på «eiendommen», etter henvendelser fra styret. (andelseiers vedlikeholdsplikt)

Som beboere skriver i saken medfører det riktighet at levegg ble fjernet uten at de ble informert på forhånd, dette grunnet at levegg stod på borettslagets fellesareal. Levegg ble fjernet i forbindelse med nødvendig utbedring av stikkvei fra gjesteparkering ved nr 21. Vei var dårlig med mye hull og skader. Utbedret og gjort bredere, slik at det nå er mulig å kjøre der med rullestol og mulig for 2 personer å passere hverandre. I forbindelse med arbeidet måtte det høye gjerdet langs stikkveien rives.

Da gjerdet var mye høyere enn standard gjerdehøyde i borettslaget og gjorde det vanskelig å vedlikeholde fellesområdet mellom nr. 19 og 21, vedtok styret at gjerdet skulle erstattes med tilsvarende gjerde som langs andre stikkveier i borettslaget. Fellesområdet mellom nr. 19 og nr. 21 ble vedlikeholdt ved at busker og kratt ble fjernet, det ble lagt bark og steiner.

Styret har ikke klart å finne noe vedtak knyttet til hvordan dette høye gjerdet/levegg kom opp første gang. Levegger i borettslaget er støyskjerm i tilknytning til parkeringsplasser/garasjeanlegg, samt støyskjerm mot veien Skoglia. Styret kan ikke se at støy fra parkeringsplass skal være til vesentlig ulempe for beboer. Eneste vegg som ikke er støyskjerming er ved gangvei, før trapp i enden av nordre garasjeanlegg. Denne har, av det vi er kjent med, stått siden borettslaget ble bygget.»

Da styret publiserte planer om vedlikehold av stikkvei mellom nr. 19 og nr. 21 etterlyste andelseier i nr. 19 vedlikehold av borettslagets fellesareal i skråningen ned mot nr. 19, som da var skjult for allmennheten av en høy skjermvegg. Gjennomføring av vedlikehold kunne ikke utføres med eksisterende skjermvegg. Styret anså også bruk av fellesskapets midler til vedlikehold av en skråning som kun var synlig og naturlig ble brukt kun av beboere i nr. 19 som en feil prioritering. På bakgrunn av andelseiers ønske om vedlikehold av fellesarealet samt behov for utvidelse av gangvei besluttet styret at skjermingsvegg skulle fjernes. Styret mener at det er blitt veldig mye luftigere og finere uten den høye veggen.

Beboer påpeker at: «Lyngåsen 19 er nå så å si eneste rekkehusbolig uten skjermet terrasse der andre fortsatt har enten skjermingsgjerde eller annen naturlig skjerming» Mange av rekkehusene og blokkene har

terrasse/uteplass med fullt innsyn fra en eller annen vinkel. Ingen andelseiere har fått innvilget tilsvarende skjermingsgjerd, så styret skjønner ikke helt at det vises til «likhets- og rettferdighetsprinsippet om at alle har tilsvarende usjeneret terrasse/uteplass» Flere andelseiere har på eget initiativ foretatt skjermingstiltak innenfor de felles regler som gjelder for borettslaget. Og ja, noen rekkehus/blokker har støyskjerm i nær tilknytning til andel.

Noen utvalgte punkter fra husordensreglene:

Andelseier disponerer inntil 7 meter foran egen andel. (Det er også praktisert bruksområde på inntil 1 meter på siden av egen andel i endeseksjoner. Dette gjelder også andelseier i nr. 19, men plattning her er bygget lenger ut enn 1 meter)

Maksimal høyde på gjerder er 1 meter, bortsett fra støyskjerm oppsatt av borettslaget eller kommunen.

Maksimal høyde hekker/busker er 2 meter. Dette gjelder også thuja. Andelseier er ansvarlig for å holde maksimalhøyde på hekker/busker i tilknytning til sin andel.

Styret har fulgt opp vedtak fra generalforsamlingen i 2023 og har påkostet arealet med blant annet de tre små buskene det vises til, Fagerbusk, høyde 150-175cm (2000kr pr stk) Disse skal stå med den avstand de er plantet, anbefalt fra leverandør da de vil bre seg ut og etter hvert nå en høyde på 2-3m. Det ble videre plantet ca 16 kranstopp i deler av skråning, for å få et finere bunndekke inn mot L19, samt en fagerbusk på utsiden av gelender opp mot parkeringsplass. Styret har ikke på noe tidspunkt tatt beslutninger uten å rådføre seg med fagfolk, Langhus Hagesenter AS. Kostnad for oppgradering/beplanting av fellesarealet og skjerming mot innsyn har så langt, kostet fellesskapet ca kr 10 000, samt dugnadstimer. Buskene har foreløpig så vidt fått tid til å slå rot og vil som sagt, etter hvert bli større og videre. Styret mener det er veldig overilt å be om ytterligere tillatelser til skjerming før man ser hvordan det blir når buskene har fått litt tid til å vokse. Bildene som er tatt, er tatt på en måte som styret mener ikke representerer en reell situasjon (en må aktivt snu seg og titte bort der for å få innsynet bildene fra andelseier legger ved) og på en årstid der buskene ikke kommer til sin rett og skjerming er på sitt dårligste. På den årstiden buskene ikke har blader og således gir minimalt skjerming, da andelseiers bilder er tatt, er det vel heller ikke sesong for selskaper utendørs. (se styrets bilder nederst i saken)

Styret innvilget etter generalforsamling 2023: «Skjermingstiltak som for eksempel markise, subsidieres med inntil kr 10.000.» Dette har ikke blitt benyttet av beboer. Styret er uenige med beboer i at det ikke finnes tiltak som gir mulighet for skjermingsverdi, på grunn av høydeforskjell, innenfor de rammer som er besluttet av styret, samt generalforsamlingen 2023. Representanter fra styret har kommet med flere forslag til løsninger, som andelseier har forkastet. Andelseier har blant annet mulighet til å bygge skillevegg på lik linje med alle andre andelseiere for å skjerme sin uteplass fra fellesskapet.

Levegger i borettslaget er støyskjerm i tilknytning til parkeringsplasser/garasjeanlegg, samt støyskjerm mot veien Skoglia. Det er lang avstand fra gjesteparkering til gjeldende bolig, som ligger flere meter fra innerste ende av parkeringsplassen. Ved parkering kjøres det også sakte, noe som medfører minimalt med støy. Styret kan ikke se at støy fra parkeringsplass skal være til vesentlig ulempe for beboer og det vil således ikke være behov for støyskjerming mellom nr. 19 og gjesteparkering.

Dersom beboers forslag skulle få flertall på generalforsamlingen, vil styre påpeke følgende: Alternativt fremme tilleggs punkter til vedtak i saken.

Fra del av andelseiers saksfremstilling: «Derfor forutsettes det at plassering og form bestemmes etter eget ønske i privat regi på innsiden av gelender, men det vil bli lagt vekt på stabilitet og estetikk og innenfor egne økonomiske og tidsmessige forutsetninger.»

Det kan ikke være opp til «eget ønske» hvordan deler av fellesarealet skal se ut, eller hvor skjermingsgjerd plasseres. Skjermingsgjerdet må plasseres minimum 150cm fra gelender, pga snøbrøyting.

Lengden på skjermingsgjerd skal ikke være lengre enn 7 meter og ikke høyere enn 1,8 meter



Det forutsettes også at andelseier sender over målsatt tegning/skisse, samt materialvalg til styret for godkjenning, før arbeid iverksettes.

Andelseier har vedlikeholdsplikt, også økonomisk, samt informerer om vedlikeholdsplikten ved eventuelt salg av andel.

Andelseier er også ansvarlig for at skjermingsgjerdet settes opp forskriftsmessig og at arbeidet blir utført av fagfolk.

Andelseier er pliktet til å fjerne skjermingsgjerdet for egen kostnad innen rimelig tid dersom borettslaget regulerer fellesområdet til andre formål, eller trenger tilgang til arealet på grunn av f.eks. vedlikehold.

Fellesskapets påkostede beplanting av fellesarealet flyttes til synlige deler av borettslaget.

Styret, i samråd med juridisk rådgiver fra OBOS, vurderer også at saken vil kunne skape presedens for kommende saker, for eksempel dersom andelseiere ønsker å bygge tilsvarende skjermingsgjerder på øvrig fellesareal. Styret mener at dette eventuelt vil gjøre borettslaget til ei mindre hyggelig «gate». Det er styret som vurderer hva som er den beste løsningen for bruk av fellesareal slik at det blir for alles beste. Lyngåsen er et borettslag der alle bor i et fellesskap med 1 stor felles tomt. Et så høyt og langt skjermingsgjerde stenger ute andre beboere fra en del av et fellesområde og bidrar til å skape avstand mellom beboere fremfor å invitere til «gata vår».

Forslag til vedtak

Det fremmes derfor forslag om vedtak for bygging av nytt skjermingsgjerde ved gangtrasé mellom nr 19 og 21 der både kostnader og innsats dekkes privat.

Vedlegg

2. bilde 1.jpg
3. bilde 2.jpg
4. bilde 3.jpg
5. styrets bilde 1.jpg
6. Styrets bilde 2.jpg

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Innstilling ikke klar før utsending av dokumenter til generalforsamlingen.

Innstilling vil bli publisert på Vibbo, straks denne foreligger.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valgkomiteen

Innstilling

Innstilling ikke klar før utsending av dokumenter til generalforsamlingen.

Innstilling vil bli publisert på Vibbo, straks denne foreligger.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 11

Velferdskomité

Roller og kandidater

Valg av 4 medlemmer Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Carina Hesleskaug
- Hanne Marit Rygg
- Magdeli Frantzen
- Tihana Dugacki



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Eirik Sjøvoll	Lyngåsen 67	2022-2024
Styremedlem	Jostein Mellegård Jakobsen	Lyngåsen 62	2023-2025
Styremedlem	Kenth Louis Hansen Joseph	Lyngåsen 1	2022-2024
Styremedlem	Bodil Kvalheim	Lyngåsen 28	2022-2024
Styremedlem	Hanne Marit Rygg	Lyngåsen 23	2023-2025
Varamedlem	Linn Anette Haug	Lyngåsen 43	2023-2024
Varamedlem	Joakim Jacobsen Nedregård	Lyngåsen 36	2023-2024
Varamedlem	Beth Turid Walberg	Lyngåsen 45	2023-2024
Varamedlem	Tine Wennerberg	Lyngåsen 67	2023-2024

Valgkomiteen

Alma Hertz	Lyngåsen 52
Bodil Kvalheim	Lyngåsen 28

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost: styret@lyngasen.no

Du kan også komme i kontakt med styret via vibbo.no.

Vibbo

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

Velferdskomiteen

Carina Hesleskaug	Lyngåsen 1
Tihana Dugacki	Lyngåsen 3
Hanne Marit Rygg	Lyngåsen 23
Linn Anette Haug	Lyngåsen 43

Generelle opplysninger om Lyngåsen Brl Ba

Borettslaget består av 215 andelsleiligheter.

Lyngåsen Brl Ba er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 961704669, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

107 237

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

Lyngåsen Brl Ba har ingen fast ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Styret har avholdt følgende møter og befaringer:

- 17 styremøter, 28/3-23-5/3-24. Behandlet ca 164 saker
- 1 regnskapsmøte med rådgiver OBOS.
- 1 budsjettmøte med rådgiver OBOS.
- 1 møte med oppgangstillitsvalgte.
- Svart ut henvendelser fra beboere
- Befaringer med forsikringsselskap og Recover i forbindelse med brann i nr. 14.
- Befaringer med Con-rehab AS, garasjeanlegg
- Befaringer med takstmenn
- Vedlikeholdsrunder i borettslaget.
- HMS-runder i borettslaget.
- Lekeplasskontroll og utbedringer ihht denne
- Brannvernrunde
- Befaringer med håndverkere i forbindelse med diverse nødvendig vedlikehold ute/inne i borettslaget.
- Inngått avtale med Allpark AS
- Øvrige avtaler er videreført
- 2 dugnader - 57 fremmøtte vår og 21 fremmøtte høst
- 8 innmeldte skadesaker

Styret har innkalt varamedlemmene til ni av de avholdte styremøter.

Parkering

Vi har etablert samarbeid med Allpark AS for oppfølging av borettslagets parkeringsregler. Det er en utfordring at enkelte garasjeporter tidvis står åpne hele dagen. De aller fleste tar ansvar og lukker etter seg, dette ihht husordensreglene.

Det ble i 2023 gjennomført rydderunde og feiing av nordre og søndre fellesgarasje. Styret følger opp ryddighet og renhold i garasjeanlegg.

Lading av elbiler

OKFix administrerer avlesing av strømførbruk og videresender til OBOS for fakturering. Dette fungerer godt. Styret har videreført avtalen med EI-kontakten om kvantumsrabatt for bestilling av nye ladebokser. Alle ladestasjoner som monteres i borettslaget skal monteres av EI-kontakten og være av merke Zaptec Pro.

Vedlikehold i borettslaget – styrets ansvar

Det har vinteren 23/24 blitt skiftet kledning på fire gavlvegger – rekkehus, samt gavlvegg L7, Det har flere steder også blitt utført skifte av kledning på eksempelvis boder, enkelte vegger og noen hjørnekasser.

Fuktsikring er utbedret i alle blokker og rekker, med unntak av ei rekke.

Gjennomført utbedring og rengjøring av avfallsbrønner/-containere

Vaktmesterordningen

OK Fix har avtale vedrørende faste vaktmesteroppgaver. Noen kan med fordel nevnes: Tømming av søppel, utskifting av lyspærer, snømåking av stikkveier og gressklipping i borettslaget. Utleie av grendehuset, drift av anlegg for elbillading, portstyringssystem for garasjeporteroppgavene, styring av bom, nøkkelbrikkebestilling og vannmåleravlesning og med utarbeiding av oversikt kommunale avgifter til hver enkelt andelseier. I tillegg utfører de små og mellomstore jobber tildelt av styret. Styret setter stor pris på rask respons og utført arbeid, avtalen videreføres.

Velferden

Velferden har bidratt til mange hyggelige sammenkomster i året som har vært: Julegrantenning/juleverksted, Halloweenfest for skumle små og store, sommerfest som var til stor glede for de fremmøtte, deltakelse på dugnaden og sommerfest for de voksne, med god plass til flere.

Styret takker velferden for det engasjementet og drivet de har. Vi gleder oss til nye begivenheter i 24/25. Takk!

Fremtidige planer:

- Det foreligger ingen vedlikeholdsplan for perioden 2024 – 2028.
- Behov for utbedringer i perioden:
 - Montering av lufterventiler - radon
 - Garasjeanlegg – kontroll av betong og bæreevne.
 - Bygningsmasse – beisning/maling.
 - Kontroll av skorsteiner, Nordre Follo brann- og feiervesen – med rapport og eventuell utbedring.
 - Ventilasjon – oppgraderes fortløpende.
 - Vedlikeholdsspyling avløp
 - Overlys (dette er røyklukene i blokkene) - Sjekk og utbedring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som blant annet er innbetalinger i forbindelse med lading av kjøretøy/elbillading og utleie av grendehuset. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak «drift og vedlikehold», diff 1mill. Noe vedlikeholdsarbeider er utsatt/forskjøvet. Videre er det benyttet mindre til konsulenthonorarer, og mindre kostnader også til energi/fyring og andre driftskostnader som vaktmester, renhold, og snørydding. Samtidig var det høyere kostnader enn budsjettert til forsikring og kommunale avgifter. Kommunale avgifter som nå inngår i felleskostnadene etter omleggingen fra Nordre Follo Kommune (fra januar 2021), og som avregnes den enkelte andelseier etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen. Finanskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader, men det gir også høyere finansinntekter. Finanskostnader er ca 1mill



høyere enn budsjettet. Denne merkostnaden er noe av årsak til at styret har vært nøysomme på postene «drift og vedlikehold», samt «andre driftskostnader». Mindreforbruk ca. 1,2mill.

Andre større utgifter:

Nødvendige utbedringer av avfallscontainere og brønner, samt rengjøring av disse – 400'

Nødvendig utbedring av fuktsikring – 335'

Resultat

Årets resultat kr 603 962 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 som er kr. 5 859 109. 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. Budsjett er lagt opp med negativt driftsresultat. Det må nøye vurderes økning av felleskostnader – rentekostnader, inn mot 1/6-2024

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 868 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget, noe større vedlikehold som omfatter blant annet nødvendig utskiftning av kledning og skifte av sentraler – fuktsikring.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene fra 2021, og kommunale avgifter avregnes den enkelte andelseier fra forretningsfører etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen.

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 Lyngåsen Brl Ba.

Lån

Lyngåsen Brl Ba har lån i Handelsbanken



Lånet er et annuitetslån med flytende rente, rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 % og løpetiden er 30 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lyngåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lyngåsen Borettslag sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankgiro:
0166 Oslo	8397.05.05914
Vedlegg 1	15 av 33
	Organisasjonsnr:
	975 800 679 mva
	4171 Årsrapport.pdf



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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva 4171 Årsrapport.pdf
Telefon: +47 23 31 07 20	16 av 33	



LYNGÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 311 220	6 434 221	6 311 220	5 859 108
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	603 962	1 159 758	1 329 452	-117 762
Tilbakeføring av avskrivning	14 38 262	38 262	7 548	38 262
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 0	-215 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15 0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -1 094 336	-1 106 021	-923 000	-731 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-452 112	-123 001	414 000	-810 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 859 109	6 311 220	6 725 220	5 048 608
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	6 132 246	6 558 611		
Kortsiktig gjeld	-273 137	-247 391		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 859 109	6 311 220		



LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 045 318	10 636 308	11 863 000	13 563 000
Andre inntekter	3	313 793	1 278 554	185 000	250 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 359 111	11 914 862	12 048 000	13 813 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 799	-47 235	-55 000	-55 000
Styrehonorar	5	-325 000	-325 000	-325 000	-325 000
Avskrivninger	14	-38 262	-38 262	-7 548	-38 262
Revisjonshonorar	6	-11 938	-11 875	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-14 000	-10 000	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-321 403	-308 998	-329 000	-345 000
Konsulenthonorar	7	-114 579	-189 715	-200 000	-220 000
Drift og vedlikehold	8	-1 950 181	-2 867 763	-2 968 000	-2 868 000
Forsikringer		-979 048	-707 559	-938 000	-1 150 000
Kommunale avgifter	9	-3 332 368	-2 589 875	-3 100 000	-3 500 000
Energi/fyring		-270 782	-400 431	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 146 883	-1 113 272	-1 170 000	-1 200 000
Andre driftskostnader	10	-984 161	-824 201	-1 201 000	-1 293 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 536 402	-9 434 187	-10 718 548	-11 379 762
DRIFTSRESULTAT		2 822 709	2 480 675	1 329 452	2 433 238
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	141 826	44 888	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-2 360 573	-1 365 805	-1 400 000	-2 601 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 218 747	-1 320 917	-1 350 000	-2 551 000
ÅRSRESULTAT		603 962	1 159 758	- 20 548	-117 762
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		603 962	0		



LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 186 198	79 186 198
Tomt		483 473	483 473
Andre varige driftsmidler	14	2 625 234	2 663 496
SUM ANLEGGSMIDLER		82 294 905	82 333 167
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		84 856	77 655
Kundefordringer		22 833	115 453
Forskuddsbetalte kostnader		1 513 398	1 363 792
Andre kortsiktige fordringer		0	14 795
Driftskonto OBOS-banken		126 948	230 060
Sparekonto OBOS-banken		4 358 678	4 731 323
Innestående i andre banker		25 533	25 533
SUM OMLØPSMIDLER		6 132 246	6 558 611
SUM EIENDELER		88 427 150	88 891 778
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 215 * 100		21 500	21 500
Opptjent egenkapital		28 599 957	27 995 995
SUM EGENKAPITAL		28 621 457	28 017 495
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	44 898 642	45 992 978
Borettsinnskudd	16	14 633 914	14 633 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 532 556	60 626 892
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 013	52 839
Leverandørgjeld		211 066	172 879
Påløpte renter		29 767	21 673
Annen kortsiktig gjeld		2 292	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		273 137	247 391
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		88 427 150	88 891 778



11

Lyngåsen Brf Ba

Pantstillelse	17	63 433 914	63 433 914
Garantiansvar		0	0

Lyngåsen, 05.03.2024
Styret i Lyngåsen Borettslag

Eirik Sjøvoll/s/

Jostein Mellegård Jakobsen/s/ Kenth L. Hansen Joseph/s/

Bodil Kvalheim/s/

Hanne Marit Rygg/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 118 720
Kommunale avgifter	3 265 652
Felleskostnader	1 854 612
Renter	1 300 104
Lån/Renter	503 100
Trappevask	25 788
Nedbetaling	13 200
Avregning	-35 858
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 045 318

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	135
Lading av kjøretøy mm	285 140
Nøkler	8 800
Regnskapskorrigeringer	819



Skilt	299
Utleie	18 600
SUM ANDRE INNTEKTER	313 793

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 799
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 799

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 325 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 29 731, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 938.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 019
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 346
Pensum forsikringsmegling	-61 214
SUM KONSULENTHONORAR	-114 579

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Lauritsen AS	-497 407
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-497 407
Drift/vedlikehold bygninger	-972 106
Drift/vedlikehold VVS	-25 179
Drift/vedlikehold elektro	-17 657
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 864
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-32 532
Drift/vedlikehold brannsikring	-101 451
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 729
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-22 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-117 376
Kostnader dugnader	-6 681
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 950 181

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

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

Vann- og avløpsavgift	-3 323 968
Kommunale avgifter	-8 400
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 332 368

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-324 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-46 887
Vaktmestertjenester	-314 939
Renhold ved firmaer	-35 702
Snørydding	-122 352
Andre fremmede tjenester	-52 870
Kontor- og datarekvisita	-5 228
Trykksaker	-882
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-29 731
Andre kontorkostnader	-912
Telefon/bredbånd	-12 677
Porto	-420
Gaver	-6 115
Bank- og kortgebyr	-5 622
Velferdskostnader	-19 079
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-984 161

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 314
Renter av sparekonto i OBOS-banken	127 355
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 281
Andre renteinntekter	2 876
SUM FINANSINNTEKTER	141 826

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 360 573
SUM FINANSKOSTNADER	-2 360 573

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tomteverdi utskilt	-483 473
Tilgang 1986, kostpris	79 669 671
SUM BYGNINGER	79 186 198



Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.107/bnr.237

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

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

Kostpris	52 840	
Avskrevet tidligere	-15 096	
Avskrevet i år	-7 548	
		30 196

Gressklipper

Tilgang 2022	184 286	
Avskrevet i år	-30 714	
		153 572

Fellesareal

Kostpris	342 333	
		342 333

Garasjeanlegg

Kostpris	720 000	
Tilgang 2008	1 379 133	
		2 099 133

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2 625 234**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-38 262**

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-32 000 000	
	285 225	
Nedbetalt tidligere	-14 563 428	
Nedbetalt i år	1 379 561	
		-44 898 642

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-44 898 642**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelige bygninger	-13 790 230	
Innskudd garasje 120 andelshavere a`6000	-720 000	
Innskudd garasjeanlegg	-123 684	

SUM BORETTSINNSKUDD **-14 633 914**

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 633 914
	44 898 642
TOTALT	59 532 556

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

Bygninger	79 186 198
Tomt	483 473
TOTALT	79 669 671



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2466298. 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. 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.

Vedlegg 2 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Vedlegg 3 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Vedlegg 4 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Vedlegg 5 til sak 8. Bygging av nytt skjerminsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19



Vedlegg 6 til sak 8. Bygging av nytt skjermingsgjerde for å skjerme ned mot terrasse mot Lyngåsen 19





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 4171 Selskapsnavn: Lyngåsen Brl Ba

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.