



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 715 821
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Vibeke Aars-Nicolaysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2,14	1 939 471	1 820 304
Sum inntekter		1 939 471	1 820 303
Kostnader			
Lønnskostnad	3,4	62 755	55 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 213 370	1 129 668
Sum kostnader		1 276 125	1 184 719
Driftsresultat		663 346	635 584
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 429	571
Sum finansinntekter		1 429	571
Annen rentekostnad		185 537	246 984
Sum finanskostnader		185 537	246 984
Netto finans		-184 108	-246 413
Ordinært resultat før skattekostnad		479 238	389 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		479 238	389 173
Årsresultat		479 238	389 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	479 238	389 171
Sum overføringer og disponeringer		479 238	389 171



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	71 980 000	71 980 000
Sum varige driftsmidler		71 980 000	71 980 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 130	64 105
Sum finansielle anleggsmidler		64 130	64 105
Sum anleggsmidler		72 044 130	72 044 105
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		39 789	0
Andre fordringer		115 650	256 351
Sum fordringer		155 439	256 351
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	553 419	733 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 419	733 230
Sum omløpsmidler		708 858	989 580
SUM EIENDELER		72 752 988	73 033 685
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12	280 000	280 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	4 924 632	4 445 393
Sum opptjent egenkapital		4 924 632	4 445 393
Sum egenkapital		5 204 632	4 725 393
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelser		64 130	64 105
Sum avsetninger for forpliktelser		64 130	64 105
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	10 133 354	10 385 330
Øvrig langsiktig gjeld	14,15, 16	57 244 191	57 593 712
Sum annen langsiktig gjeld		67 377 545	67 979 042
Sum langsiktig gjeld		67 377 545	67 979 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 403	124 065
Annen kortsiktig gjeld		49 278	141 080
Sum kortsiktig gjeld		106 681	265 145
Sum gjeld		67 548 356	68 308 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 752 988	73 033 685



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 168729

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 715 821
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Storgata 13
1850 MYSEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Vibeke Aars-Nicolaysen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 31.03.2022



Organisasjonsnr: 995 715 821
LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1, 2, 14	1 939 471	1 820 304
Sum inntekter		1 939 471	1 820 303
Kostnader			
Lønnskostnad	3, 4	62 755	55 050
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 213 370	1 129 668
Sum kostnader		1 276 125	1 184 719
Driftsresultat		663 346	635 584
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 429	571
Sum finansinntekter		1 429	571
Annen rentekostnad		185 537	246 984
Sum finanskostnader		185 537	246 984
Netto finans		-184 108	-246 413
Ordinært resultat før skattekostnad		479 238	389 173
Ordinært resultat etter skattekostnad		479 238	389 173
Årsresultat		479 238	389 171
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	13	479 238	389 171
Sum overføringer og disponeringer		479 238	389 171



Organisasjonsnr: 995 715 821
LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	71 980 000	71 980 000
Sum varige driftsmidler		71 980 000	71 980 000

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		64 130	64 105
Sum finansielle anleggsmidler		64 130	64 105

Sum anleggsmidler		72 044 130	72 044 105
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		39 789	0
Andre fordringer		115 650	256 351
Sum fordringer		155 439	256 351

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	553 419	733 230
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		553 419	733 230

Sum omløpsmidler		708 858	989 580
-------------------------	--	----------------	----------------

SUM EIENDELER		72 752 988	73 033 685
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	12	280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	13	4 924 632	4 445 393
Sum opptjent egenkapital		4 924 632	4 445 393

Sum egenkapital		5 204 632	4 725 393
------------------------	--	------------------	------------------



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Andre avsetninger for forpliktelse		64 130	64 105
Sum avsetninger for forpliktelse		64 130	64 105
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,16	10 133 354	10 385 330
Øvrig langsiktig gjeld	14,15,16	57 244 191	57 593 712
Sum annen langsiktig gjeld		67 377 545	67 979 042
Sum langsiktig gjeld		67 377 545	67 979 042
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 403	124 065
Annen kortsiktig gjeld		49 278	141 080
Sum kortsiktig gjeld		106 681	265 145
Sum gjeld		67 548 356	68 308 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 752 988	73 033 685



Organisasjonsnr: 995 715 821
LYSVERKGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 121 568	1 017 800	1 068 000	1 242 200
Andel renter		185 537	246 558	196 000	258 000
Andel avdrag		251 976	235 675	248 000	228 000
Andre inntekter	2	30 869	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	14	349 521	320 271	0	0
Sum inntekter		1 939 471	1 820 303	1 512 000	1 728 200
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	7 755	5 050	7 000	8 000
Styrehonorar	4	55 000	50 000	55 000	55 000
Revisjonshonorar	4	4 588	4 525	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		62 788	61 316	63 000	64 600
Konsulenttjenester	5	14 285	13 826	15 000	16 000
Kontingenter		14 225	11 693	12 000	13 000
Drift og vedlikehold	6	469 645	287 768	301 000	385 100
Vedlikeholdsavsetninger		25	173	0	0
Forsikringer		1 356	1 224	1 400	2 000
Kommunale avgifter		261 614	274 640	300 000	281 000
Kostnader til sameier		229 918	373 872	330 000	245 500
Energi/fyring	7	44 958	21 414	25 000	43 000
Kabel-TV og bredbånd	8	97 104	58 272	97 000	100 000
Andre driftskostnader	9	12 864	20 945	24 000	24 000
Sum kostnader		1 276 125	1 184 719	1 235 400	1 242 200
Driftsresultat		663 346	635 584	276 600	486 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 429	571	0	0
Rentekostnader		185 537	246 984	196 000	258 000
Sum finansposter		-184 108	-246 413	-196 000	-258 000
Årets resultat		479 238	389 171	80 600	228 000
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	479 238	389 171	0	0
Sum disponering		479 238	389 171	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	71 980 000	71 980 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		64 130	64 105
Sum anleggsmidler		72 044 130	72 044 105
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		39 789	0
Kortsiktige fordringer		0	137 786
Forskuddsbetalte kostnader		115 650	118 565
Bank		553 419	733 228
Skattetrekkkonto	11	0	2
Sum omløpsmidler		708 858	989 580
SUM EIENDELER		72 752 988	73 033 685



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	280 000	280 000
Opptjent egenkapital	13	4 924 632	4 445 393
Sum egenkapital		5 204 632	4 725 393
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		64 130	64 105
Sum avsetninger og forpliktelser		64 130	64 105
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	14, 16	14 056 191	14 405 712
Pantelån	14, 16	10 133 354	10 385 330
Borettsinnskudd	15, 16	43 188 000	43 188 000
Sum langsiktig gjeld		67 377 545	67 979 042
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	131 796
Leverandørgjeld		57 403	124 065
Annen kortsiktig gjeld		49 278	9 284
Sum kortsiktig gjeld		106 681	265 145
Sum gjeld		67 548 356	68 308 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 752 988	73 033 685

Pant og sikkerhetsstillelse

16

Lillestrøm 31.12.21

Lysverkgården borettslag

Sted: _____, dato: _____

Vibeke Aars-Nicolaysen
Styreleder

Hilde Martinsen
Styremedlem

Bengt Løkke
Styremedlem

744 Lysverkgården borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 121 568	1 017 744
Varme / brensel	0	56
Sum	1 121 568	1 017 800

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	30 869	0
Sum	30 869	0

Andre innbetalinger gjelder skadeoppgjør for garasjeport utbetalt av Fremtind Forsikring.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 050
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 000
Sum	7 755	5 050

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	55 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 588	4 525
Sum	59 588	54 525

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	0	869
Andre forvaltningstjenester	14 285	12 957
Sum	14 285	13 826

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	1 959	0
Vedlikehold VVS	44 338	18 112
Vedlikehold elektro	0	927
Heiskostnader	35 714	84 728
Vedlikehold garasjer	31 566	9 131
Vedlikehold fyringsanlegg	0	10 013
Vedlikehold ventilasjon	115 734	91 523
Brannsikring	163 156	1 875
Renholdstjenester	72 890	71 459
Snøbrøyting/strøing/feing	4 288	0
Sum	469 645	287 768



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	44 958	21 414
Sum	44 958	21 414

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	97 104	58 272
Sum	97 104	58 272

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sanitær- og renholdskostnader	0	637
Nøkler, låser og skilt	2 323	7 338
Kontorrekvisita	300	901
Generalforsamling/årsmøte	2 270	5 784
IT-Kostnader	0	3 149
Gaver	400	575
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 507	2 362
Velferdskostnader	5 065	200
Sum	12 864	20 945

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 980 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 980 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 980 000

Antatt levetid i år :

Det er tidligere avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
9666.01.32543 Skattetrekk	0	2
Sum	0	2

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	28	10 000	280 000

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 445 393	4 056 223
Tilført til/fra EK fra årets resultat	479 238	389 171
Opptjent egenkapital 31.12	4 924 632	4 445 393

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308054236
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	31.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	28 792 000
Lånesaldo 01.01:	10 385 330
Avdrag i perioden:	251 976
Lånesaldo 31.12:	10 133 354
Saldo 5 år frem i tid:	8 827 106
Andelssaldo 01.01:	14 405 712
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	349 521
Andelssaldo 31.12:	14 056 191
Sum pantegjeld for lån:	24 189 545



NOTER

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	67 377 545	67 979 042
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	71 980 000	71 980 000
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	78 188 000	78 188 000



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	724 436	891 086
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	479 238	389 171
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	25	173
Avdrag langsiktig gjeld	-251 976	-235 550
Nedskrivning IN-gjeld	-349 521	-320 271
Endringer i andre langsiktige poster	-25	-173
B. Årets endringer disponible midler	-122 259	-166 650
C. Disponible midler 31.12	602 177	724 436
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	708 858	989 580
- Kortsiktig gjeld	106 681	265 145
= Disponible midler 31.12	602 177	724 436



Resultat og balanse med noter for Lysverkgården borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lysverkgården borettslag

Styreleder	Vibeke Aars-Nicolaysen (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Bengt Løkke (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Hilde Martinsen (sign.)	18.02.2022



Lysverkgården borettslag - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Vibeke Aars-Nicolaysen, Rådhusgata 7 B leil 502, valgt for 2 år i 2020
Styremedlem, Bengt Løkke, Løkkekroken 38, valgt for 2 år i 2020
Styremedlem, Hilde Martinsen, Rådhusgata 7 B leil 407, valgt for 2 år i 2021
Varamedlem, Asbjørn Kaasen Lund, Rådhusgata 7 B leil 504, valgt for 1 år i 2021
Varamedlem, Per Elnes, Rådhusgata 7 B leil 402, valgt for 1 år i 2021

Selskapsinformasjon

Lysverkgården borettslag har organisasjonsnummer 995715821

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 995715821.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Lysverkgården borettslag , 995715821.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Lysverkgården borettslag ble stiftet i 2010, men overtok bygningen i desember 2011.

Borettslaget består av 28 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Rådhusgata 7B, 1830 Askim.

Eiendommen har gnr 52/53, bnr 679/865 i Indre Østfold kommune.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg,



lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling torsdag 25.03.2021 har styret avholdt 6 møter og behandlet 29 rutinesaker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold

De siste to årene har generalforsamlingen vært avholdt skriftlig pga Covid. Dette har gjort at det har vært liten kontakt med beboere, men styret har forsøkt å informere jevnlig om ting som det arbeides med, eller ting til orientering. Noen synes det er i overkant mye, mens andre klager over å få for lite informasjon. Det er bare å spørre dersom det er noe du lurer på.

Veidekke har dekket til sprekke i veggene på utsiden av søppelskuret med vertikale lameller og satt opp plast på innsiden. Det kan sprekke opp mer dersom skuret beveger seg, så det må følges med, selv om det ikke lenger er så synlig. Videre er vi kommet i havn med innsig av vann ved garasjeporten, men siden vi ikke har sluk i garasjegalvet vil det danne seg dammer av vann når biler kommer inn med mye snø.

Høsten 2021 ble det avdekket tilbakeslag på soilrøret i kjelleren, og takstmann fra Fremtind og rørlegger har utferdiget en grundig rapport. Det anbefales regress mot Veidekke, og advokat Stine B. Hjort i Advokatfirmaet Varder har fått i oppdrag å gå til sak mot Veidekke. Vi har i alle år etterlyst tegninger, og nå vil advokaten be retten om å få framlagt disse slik at det kan belyses hvorfor denne saken har oppstått. Vi har tidligere hatt tilsig av kloakk i kjellerboder, og det må jo ses i sammenheng med denne saken.

I forbindelse med utbygging av Meierihagen har det vært møter med utbygger, og det kommer jevnlig beskjed dersom byggearbeid blir utført på avvikende tidspunkt. Når det gjelder trafikkavvikling rundt byggingen ser det foreløpig ut til å fungere tilfredsstillende.

Pga galopperende strømpriser fikk alle en tilleggsregning for oppvarming etter avregning 31.12. Det har vært oppfordret to ganger om å være forsiktig med varmen pga prisene, og når regningen kom var det ikke noen overraskelse. Avregningen gjøres av Bori, styret har ikke noe med dette å gjøre. Det oppfattes derfor som utidig kritikk når styrets leder får beskyldninger om manglende informasjon rettet mot seg i den forbindelse.

Videre har vi hatt jevnlig kontroll av lys i 3. etg, ettersom en beboer hevder at det står på 24/7. De viktige tidsrommene er jo mellom 2400 og 0600. Elektriker har vært her 7 ganger, og finner ingen feil. Lyset styres av lyd og bevegelse, og åpner du døra for å sjekke om lyset står på, gjør det nettopp det.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget. Det er Sameiet Lysverkgården som har saken mot Veidekke når det gjelder soilrøret i kjelleren.



Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 663 346 og et positivt årsresultat på kr 479 238.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Inntekter avviker fra budsjett på grunn av økning av felleskostnader pr 01.07.2021.
- Drift og vedlikehold er over budsjett. Dette skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med nødlys og evakueringsøvelse, samt rens av ventilsjonsanlegg.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 602 177.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er tidligere foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Strømprisene galopperte i løpet av høsten 2021, noe som ikke var forutsett i budsjettet. Utover det har det ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Forsikringer

Borettslaget har bygningsforsikring i Fremtind forsikring via Sameiet Gangnæsgården. Det er budsjettetert med en økning på 5% i 2022 Borettslagets andel av forsikringspremien betales gjennom kostnader til sameiet pr halvår.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 7% i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022.

Øvrig



Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.



Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold: Maling av hus, oppstart 1. april 2022. Reparasjon av soilrør i kjeller. Inspeksjon av tak/loft. Vurdering av energiltak som solfangere eller solcellepanel på tak med tilskudd av Enova.

Individuell nedbetaling av fellegjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.3, 30.6, 30.9 og 30.12 og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind Forsikring, polise nr 2954907 via Sameiet Lysverkgården. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORIs hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.



Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

Om vedtektsfestet:

Korttidsbruksoverlating (-utleie) er tillatt inntil 30 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivning. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.
Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 5 gjesteparkeringsplasser og 1 garasje med plass til 28 biler,

- Det er en parkeringsplass til hver av de 28 leilighetene, merket med nummerskilt.

Ladepunkt for el-bil kan monteres på hver plass, gi beskjed til styret som holder oversikt, ettersom vi etter et visst antall må trekke ny stømtilførsel.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsdrift AS og Maskin og Utemiljø AS om vaktmestertjenester.

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av Facilitec AS.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.



Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 121 568	1 017 800	1 068 000	1 242 200
Andel renter		185 537	246 558	196 000	258 000
Andel avdrag		251 976	235 675	248 000	228 000
Andre inntekter	2	30 869	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	14	349 521	320 271	0	0
Sum inntekter		1 939 471	1 820 303	1 512 000	1 728 200
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	7 755	5 050	7 000	8 000
Styrehonorar	4	55 000	50 000	55 000	55 000
Revisjonshonorar	4	4 588	4 525	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		62 788	61 316	63 000	64 600
Konsulenttjenester	5	14 285	13 826	15 000	16 000
Kontingenter		14 225	11 693	12 000	13 000
Drift og vedlikehold	6	469 645	287 768	301 000	385 100
Vedlikeholdsavsetninger		25	173	0	0
Forsikringer		1 356	1 224	1 400	2 000
Kommunale avgifter		261 614	274 640	300 000	281 000
Kostnader til sameier		229 918	373 872	330 000	245 500
Energi/fyring	7	44 958	21 414	25 000	43 000
Kabel-TV og bredbånd	8	97 104	58 272	97 000	100 000
Andre driftskostnader	9	12 864	20 945	24 000	24 000
Sum kostnader		1 276 125	1 184 719	1 235 400	1 242 200
Driftsresultat		663 346	635 584	276 600	486 000
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 429	571	0	0
Rentekostnader		185 537	246 984	196 000	258 000
Sum finansposter		-184 108	-246 413	-196 000	-258 000
Årets resultat		479 238	389 171	80 600	228 000
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	13	479 238	389 171	0	0
Sum disponering		479 238	389 171	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	10, 16	71 980 000	71 980 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		64 130	64 105
Sum anleggsmidler		72 044 130	72 044 105
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		39 789	0
Kortsiktige fordringer		0	137 786
Forskuddsbetalte kostnader		115 650	118 565
Bank		553 419	733 228
Skattetrekkkonto	11	0	2
Sum omløpsmidler		708 858	989 580
SUM EIENDELER		72 752 988	73 033 685



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	12	280 000	280 000
Opptjent egenkapital	13	4 924 632	4 445 393
Sum egenkapital		5 204 632	4 725 393
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Vedlikeholdsfond		64 130	64 105
Sum avsetninger og forpliktelser		64 130	64 105
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	14, 16	14 056 191	14 405 712
Pantelån	14, 16	10 133 354	10 385 330
Borettsinnskudd	15, 16	43 188 000	43 188 000
Sum langsiktig gjeld		67 377 545	67 979 042
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	131 796
Leverandørgjeld		57 403	124 065
Annen kortsiktig gjeld		49 278	9 284
Sum kortsiktig gjeld		106 681	265 145
Sum gjeld		67 548 356	68 308 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 752 988	73 033 685

Pant og sikkerhetsstillelse 16

Lillestrøm 31.12.21
Lysverkgården borettslag

Sted: _____, dato: _____

Vibeke Aars-Nicolaysen
Styreleder

Hilde Martinsen
Styremedlem

Bengt Løkke
Styremedlem

744 Lysverkgården borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 121 568	1 017 744
Varme / brensel	0	56
Sum	1 121 568	1 017 800

Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	30 869	0
Sum	30 869	0

Andre innbetalinger gjelder skadeoppgjør for garasjeport utbetalt av Fremtind Forsikring.



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 050
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-2 000
Sum	7 755	5 050

Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	55 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 588	4 525
Sum	59 588	54 525

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	0	869
Andre forvaltningstjenester	14 285	12 957
Sum	14 285	13 826

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	1 959	0
Vedlikehold VVS	44 338	18 112
Vedlikehold elektro	0	927
Heiskostnader	35 714	84 728
Vedlikehold garasjer	31 566	9 131
Vedlikehold fyringsanlegg	0	10 013
Vedlikehold ventilasjon	115 734	91 523
Brannsikring	163 156	1 875
Renholdstjenester	72 890	71 459
Snøbrøyting/strøing/feing	4 288	0
Sum	469 645	287 768



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	44 958	21 414
Sum	44 958	21 414

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	97 104	58 272
Sum	97 104	58 272

Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sanitær- og renholdskostnader	0	637
Nøkler, låser og skilt	2 323	7 338
Kontorrekvisita	300	901
Generalforsamling/årsmøte	2 270	5 784
IT-Kostnader	0	3 149
Gaver	400	575
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 507	2 362
Velferdskostnader	5 065	200
Sum	12 864	20 945

Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	71 980 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	71 980 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	71 980 000

Antatt levetid i år :

Det er tidligere avsatt til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold som ikke dekkes av vedlikeholdsavsetningen blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



NOTER

Note 11 - Bundne midler

	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
9666.01.32543 Skattetrekk	0	2
Sum	0	2

Note 12 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	28	10 000	280 000

Note 13 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	4 445 393	4 056 223
Tilført til/fra EK fra årets resultat	479 238	389 171
Opptjent egenkapital 31.12	4 924 632	4 445 393

Note 14 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	60308054236
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	1.95 %
Beregnet innfridd:	31.12.2051
Opprinnelig lånebeløp:	28 792 000
Lånesaldo 01.01:	10 385 330
Avdrag i perioden:	251 976
Lånesaldo 31.12:	10 133 354
Saldo 5 år frem i tid:	8 827 106
Andelssaldo 01.01:	14 405 712
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	349 521
Andelssaldo 31.12:	14 056 191
Sum pantegjeld for lån:	24 189 545



NOTER

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 15 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 16 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	67 377 545	67 979 042
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	71 980 000	71 980 000
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	78 188 000	78 188 000



NOTER

Note 17 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	724 436	891 086
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	479 238	389 171
Tilbakeføring av årets vedlikeholdsavsetning	25	173
Avdrag langsiktig gjeld	-251 976	-235 550
Nedskrivning IN-gjeld	-349 521	-320 271
Endringer i andre langsiktige poster	-25	-173
B. Årets endringer disponible midler	-122 259	-166 650
C. Disponible midler 31.12	602 177	724 436
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	708 858	989 580
- Kortsiktig gjeld	106 681	265 145
= Disponible midler 31.12	602 177	724 436



Resultat og balanse med noter for Lysverkgården borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Lysverkgården borettslag

Styreleder	Vibeke Aars-Nicolaysen (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Bengt Løkke (sign.)	18.02.2022
Styremedlem	Hilde Martinsen (sign.)	18.02.2022



Til generalforsamlingen i Lysverkgården borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lysverkgården borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 479 238. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 22. februar 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Til generalforsamlingen i Lysverkgården borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lysverkgården borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 479 238. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 22. februar 2022
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

22.02.2022 23.10.35

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.