



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	848 289 442
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Lysaker Borettslag
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 425 456	1 402 704
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 425 456</b>	<b>1 402 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 692	12 692
Annen driftskostnad		636 407	707 907
<b>Sum kostnader</b>		<b>728 969</b>	<b>794 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>696 487</b>	<b>607 940</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 881	1 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 881</b>	<b>1 374</b>
Annen finanskostnad		289 446	192 390
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>289 446</b>	<b>192 390</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-283 565</b>	<b>-191 016</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 922	416 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 018 350	4 018 350
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 289	17 981
Sum varige driftsmidler		4 023 639	4 036 331
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		4 045 188	4 036 331
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 000	37 200
Sum fordringer		39 000	37 200
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		975 983	897 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		975 983	897 186
Sum omløpsmidler		1 014 983	934 386
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 060 171</b>	<b>4 970 717</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 294 352	5 707 274
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 294 352</b>	<b>-5 707 274</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 292 352</b>	<b>-5 705 274</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 898 519	10 252 553
Øvrig langsiktig gjeld		438 438	416 996
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 336 957</b>	<b>10 669 549</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 336 957</b>	<b>10 669 549</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 251	1 123
Leverandørgjeld		13 315	1 000
Annen kortsiktig gjeld			4 319
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>15 566</b>	<b>6 442</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 352 522</b>	<b>10 675 991</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 060 171</b>	<b>4 970 717</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 359090

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 848 289 442  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: Lysaker Borettslag  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 848 289 442  
Lysaker Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 425 456	1 402 704
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 425 456</b>	<b>1 402 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 692	12 692
Annen driftskostnad		636 407	707 907
<b>Sum kostnader</b>		<b>728 969</b>	<b>794 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>696 487</b>	<b>607 940</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 881	1 374
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 881</b>	<b>1 374</b>
Annen finanskostnad		289 446	192 390
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>289 446</b>	<b>192 390</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-283 565</b>	<b>-191 016</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		412 922	416 924
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>



Organisasjonsnr: 848 289 442  
Lysaker Borettslag

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 018 350	4 018 350
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5 289	17 981
Sum varige driftsmidler		4 023 639	4 036 331
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		21 549	
Sum finansielle anleggsmidler		21 549	0
Sum anleggsmidler		4 045 188	4 036 331
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		39 000	37 200
Sum fordringer		39 000	37 200
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		975 983	897 186
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		975 983	897 186
Sum omløpsmidler		1 014 983	934 386
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 060 171</b>	<b>4 970 717</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 294 352	5 707 274
Sum opptjent egenkapital	-5 294 352	-5 707 274
Sum egenkapital	-5 292 352	-5 705 274
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 898 519	10 252 553
Øvrig langsiktig gjeld	438 438	416 996
Sum annen langsiktig gjeld	10 336 957	10 669 549
Sum langsiktig gjeld	10 336 957	10 669 549
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 251	1 123
Leverandørgjeld	13 315	1 000
Annen kortsiktig gjeld		4 319
Sum kortsiktig gjeld	15 566	6 442
Sum gjeld	10 352 522	10 675 991
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 060 171</b>	<b>4 970 717</b>



Organisasjonsnr: 848 289 442  
Lysaker 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 2023

Lysaker Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 17. mars - 21. mars 2023

Selskapsnummer: 3179





## Velkommen til årsmøte i Lysaker Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. mars kl. 12:00 og lukker 21. mars kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3179>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Endring av Eu regler

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lysaker Borettslag**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Mathias Norbeck Larsen og Lars Magnus Jor er valgt.

Sak 3

## **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. Årsrapport Årsregnskap.pdf

2. 3179\_Uavhengig\_revisors\_beretning.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Dimitar Peev
- Linda Hellum Kristiansen

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Amy Cecilie Berntzen
- Henriette Peeters Engebretsen
- Mathias Norbeck Larsen



Sak 6

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lars Magnus Jor

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Linda Hellum Kristiansen

Sak 7

## Endring av Eu regler

**Forslag fremmet av:**

Lilli-Ann Gotteberg

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Siden vi er under EØS vil vi også måtte følge EU sine regler. Og EU planlegger nå at alle hus før ett årstall må etterisoleres og ha 3 lags vinduer. Alt av priser vil øke også renter. Vi må finne ut hva vi gjør med husene.

**Styrets innstilling**

Det til enhver tid valgte styret vil i samråd med OBOS tekniske rådgiver følge opp de krav som blir satt vedrørende vår bygningsmasse. Foreløpig foreligger ingen slike krav.

**Forslag til vedtak**

Dette burde diskuteres



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Lars Magnus Jor	Lysakerveien 7
Styremedlem	Linda Hellum Kristiansen	Lysakerveien 7
Styremedlem	Bjørn Dimitar Peev	Lysakerveien 7
Varamedlem	Ulrik Bang Hermansen	Lysakerveien 9
Varamedlem	Martin Kåfoss	Lysakerveien 7
Varamedlem	Mathias Norbeck Larsen	Lysakerveien 7

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

#### Varadelegert

Lars Magnus Jor	Lysakerveien 7
Linda Hellum Kristiansen	Lysakerveien 7

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Lysaker Borettslag

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Lysaker Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848289442, og ligger i FÆRDER kommune

Gårds- og bruksnummer:

13      148

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.

Lysaker Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Resultat**

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

**Disponible midler**

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Kommunale avgifter i FÆRDER kommune**

Færder kommune har vedtatt å øke kommunale avgifter med 36 %.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysaker Borettslag.

**Lån**

Lysaker Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret øker med 4%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

## **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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## LYSAKER BORETTSLAG ORG.NR. 848 289 442, KUNDENR. 3179

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>927 945</b>	<b>880 305</b>	<b>927 945</b>	<b>999 417</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	412 922	416 924	412 800	277 700
Tilbakeføring av avskrivning	13 12 692	12 692	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -354 034	-381 976	-393 000	-319 000
Innsk. øremerk. bankkto	-107	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>71 473</b>	<b>47 640</b>	<b>19 800</b>	<b>-41 300</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>999 417</b>	<b>927 944</b>	<b>947 745</b>	<b>958 117</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 014 983	934 386		
Kortsiktig gjeld	-15 566	-6 442		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>999 417</b>	<b>927 944</b>		



## LYSAKER BORETTSLAG ORG.NR. 848 289 442, KUNDENR. 3179

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 425 456	1 395 552	1 425 000	1 515 000
Andre inntekter		0	7 152	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 425 456</b>	<b>1 402 704</b>	<b>1 425 000</b>	<b>1 515 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 165	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-65 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	13	-12 692	-12 692	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 123	-4 700	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-95 745	-93 410	-96 000	-100 000
Konsulenthonorar	6	-875	-2 163	-3 000	-3 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-35 571	-152 597	-159 000	-88 000
Forsikringer		-65 253	-59 296	-62 000	-72 000
Kommunale avgifter	8	-195 027	-189 919	-200 000	-260 000
Energi/fyring		-49 852	-35 488	-35 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 400	-145 200	-146 400	-160 000
Andre driftskostnader	9	-32 561	-21 135	-19 800	-28 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-728 969</b>	<b>-794 764</b>	<b>-810 200</b>	<b>-855 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>696 487</b>	<b>607 940</b>	<b>614 800</b>	<b>659 700</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 881	1 374	0	0
Finanskostnader	11	-289 446	-192 390	-202 000	-382 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-283 565</b>	<b>-191 016</b>	<b>-202 000</b>	<b>-382 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>412 922</b>	<b>416 924</b>	<b>412 800</b>	<b>277 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		412 922	416 924		



**LYSAKER BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 848 289 442, KUNDENR. 3179**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 971 630	3 971 630
Tomt		46 720	46 720
Andre varige driftsmidler	13	5 289	17 981
Miljøbankkonto, øremerket		21 549	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 045 188</b>	<b>4 036 331</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		39 000	37 200
Driftskonto OBOS-banken		335 332	261 854
Sparekonto OBOS-banken		640 651	635 332
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 014 983</b>	<b>934 386</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 060 171</b>	<b>4 970 717</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	14	-5 294 352	-5 707 274
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 292 352</b>	<b>-5 705 274</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 898 519	10 252 553
Borettsinnskudd	16	416 996	416 996
Avsetning bomiljøtiltak	17	21 442	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 336 957</b>	<b>10 669 549</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld	13 315	1 000
Påløpte renter	2 251	1 123
Annen kortsiktig gjeld	0	4 319
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>15 566</b>	<b>6 442</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****5 060 171****4 970 717**

Pantstillelse	18	11 816 996	11 816 996
Garantiansvar		0	0

Færder, 13.02.2023

Styret i Lysaker Borettslag

Lars Magnus Jor/s/

Linda Hellum Kristiansen/s/ Bjørn Dimitar Peev/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnad	1 279 056
Mediaprodukter	146 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 425 456</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 123.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-875</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-135
Drift/vedlikehold VVS	-5 713
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 581
Kostnader dugnader	-768
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-35 571</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-195 027
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-195 027</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 240
Driftsmateriell	-2 728
Snørydding	-23 970
Skilt, porto, sms	-558
Bank- og kortgebyr	-2 064
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-32 561</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	455
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 426
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 881</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-289 446
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-289 446</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2008	4 018 350
Tomt	-46 720
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 971 630</b>

Tomten ble kjøpt i 1965.

Gnr.13/bnr.148

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Plenklipper**

Kostpris	38 075
Avskrevet tidligere	-20 094
Avskrevet i år	-12 692
	5 289
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>5 289</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-12 692****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-11 400 000
Nedbetalt tidligere	1 147 447
Nedbetalt i år	354 034
	-9 898 519
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 898 519</b>

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

Borettsinnskudd	-416 996
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-416 996</b>

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

Avsetning bomiljøtiltak	-21 442
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-21 442</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	416 996
Pantelån	9 898 519
<b>TOTALT</b>	<b>10 315 515</b>

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

Bygninger	3 971 630
Tomt	46 720
<b>TOTALT</b>	<b>4 018 350</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6866702. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

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

### Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Rehabilitering	Rør og våtrom, malearbeid, elektrisk anlegg, nye duker på markiser og en gavlvegg.
2016 - 2016	Takfornyning	Omtrekking av tak og nye beslager i nr 7 og 9
2013 - 2013	Vinduer	Utskifting av vinduer på soverom på inngangssiden i Lysakerveien 7 og 9. Vinduene er i typen Nordan, med 3 lags glass og spalteventil.
2011 - 2011	Gavlvegger	Rehabilitering av fasade på 2 gavlvegger med 10 cm tilleggsisolering og ny kledning.
2007 - 2007	Nye Garasjer	
2005 - 2005	Utvendig maling	Vedrørende maling av utvendig kledning og murvanger i 2 rekkehus i Lysakerveien 7 og 9
2002 - 2002	Lydhimling	



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lysaker Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lysaker Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>

BDO AS

Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H16SE-MM4FD-ELDUI-12WYB-43ES2-4BNNT



# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-19 08:11:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: H16SE-NM4FD-ELDUI-12WYB-43E52-4BNNT

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

Vedlegg 2

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

20 av 29 979\_Uavhengig\_revisors\_beretning.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 17.03.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 21.03.23

**Selskapsnummer:** 3179 **Selskapsnavn:** Lysaker Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Mathias Norbeck Larsen og Lars Magnus Jor er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

- For  
 Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- Bjørn Dimitar Peev  
 Linda Hellum Kristiansen

**Varamedlem** (kun 3 skal velges)

- Amy Cecilie Berntzen  
 Henriette Peeters Engebretsen  
 Mathias Norbeck Larsen

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- Lars Magnus Jor

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- Linda Hellum Kristiansen

**Sak 7 Endring av Eu regler**

Dette burde diskuteres

- For  
 Mot

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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