



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 639 205
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 21.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 18 128 888 | 14 223 162 |
| Sum inntekter | | 18 128 888 | 14 223 162 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 176 709 | 171 150 |
| Annen driftskostnad | | 4 070 035 | 3 573 214 |
| Sum kostnader | | 4 246 744 | 3 744 364 |
| Driftsresultat | | 13 882 144 | 10 478 797 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 103 | 13 100 |
| Sum finansinntekter | | 11 103 | 13 100 |
| Annen finanskostnad | | 2 162 885 | 2 410 675 |
| Sum finanskostnader | | 2 162 885 | 2 410 675 |
| Netto finans | | -2 151 782 | -2 397 575 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Årsresultat | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Totalresultat | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 11 730 362 | 8 081 222 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 282 500 000 | 282 500 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 282 500 000 | 282 500 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 282 500 000 | 282 500 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 35 362 | 68 202 |
| Andre fordringer | | 142 714 | 201 865 |
| Sum fordringer | | 178 076 | 270 067 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 680 814 | 2 267 206 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 680 814 | 2 267 206 |
| Sum omløpsmidler | | 1 858 890 | 2 537 272 |
| SUM EIENDELER | | 284 358 890 | 285 037 272 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 625 000 | 625 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 625 000 | 625 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 94 884 861 | 83 154 499 |
| Sum opptjent egenkapital | | 94 884 861 | 83 154 499 |
| Sum egenkapital | | 95 509 861 | 83 779 499 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 131 123 604 | 143 219 938 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 56 546 000 | 56 546 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 187 669 604 | 199 765 938 |
| Sum langsiktig gjeld | | 187 669 604 | 199 765 938 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 701 937 | 799 525 |
| Leverandørgjeld | | 223 938 | 533 254 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 74 | |
| Annen kortsiktig gjeld | | 253 477 | 159 057 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 179 425 | 1 491 836 |
| Sum gjeld | | 188 849 029 | 201 257 774 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 284 358 890 | 285 037 272 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 487756

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 639 205
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 14.07.2021



Organisasjonsnr: 990 639 205
LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 18 128 888 | 14 223 162 |
| Sum inntekter | | 18 128 888 | 14 223 162 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 176 709 | 171 150 |
| Annen driftskostnad | | 4 070 035 | 3 573 214 |
| Sum kostnader | | 4 246 744 | 3 744 364 |
| Driftsresultat | | 13 882 144 | 10 478 797 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 11 103 | 13 100 |
| Sum finansinntekter | | 11 103 | 13 100 |
| Annen finanskostnad | | 2 162 885 | 2 410 675 |
| Sum finanskostnader | | 2 162 885 | 2 410 675 |
| Netto finans | | -2 151 782 | -2 397 575 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Årsresultat | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Totalresultat | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 11 730 362 | 8 081 222 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 11 730 362 | 8 081 222 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 94 884 861 | 83 154 499 |
| Sum opptjent egenkapital | 94 884 861 | 83 154 499 |
| Sum egenkapital | 95 509 861 | 83 779 499 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 131 123 604 | 143 219 938 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 56 546 000 | 56 546 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 187 669 604 | 199 765 938 |
| Sum langsiktig gjeld | 187 669 604 | 199 765 938 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 701 937 | 799 525 |
| Leverandørgjeld | 223 938 | 533 254 |
| Skyldige offentlige avgifter | 74 | |
| Annen kortsiktig gjeld | 253 477 | 159 057 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 179 425 | 1 491 836 |
| Sum gjeld | 188 849 029 | 201 257 774 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 284 358 890 | 285 037 272 |



Organisasjonsnr: 990 639 205
LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|
|----------------|-------------|---------------------|----------------------|

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Lissefabrikken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lissefabrikken Borettslag. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1196>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lissefabrikken Borettslag

Espen Sørli

Linn Amundsen

Dani Alexander Berentzen

Odd Anders Magnussen

Emily Celine Thoresen

Morten Weideborg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

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

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Emily Celine Thoresen og Dani Alexander Berentzen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 1196 Årsrapport med årsregnskap for 2020 - digitalt årsmøte.pdf



Til andelseierne i Lissefabrikken Borettslag

Grunnet Covid-19 og gjeldende smittevernregler i Oslo, er det dessverre ikke mulig å gjennomføre en generalforsamling med fysisk oppmøte. Styret har kommet frem til at den beste løsningen er å avholde et digitalt årsmøte, men da kun med de lovpålagte sakene for å få sendt inn regnskapet i tide, og for å få valgt inn nytt styre.

Innkomne saker er ikke spesielt godt egnet til et digitalt årsmøte, da man ikke får diskutert sakene på en skikkelig måte. Den digitale løsningen tillater heller ikke at man fremmer benkeforslag etter at møtet er i gang. For å sikre en god og rettførdig behandling av de innkomne sakene, blir disse derfor utsatt til en ekstraordinær generalforsamling.

Styret vil kalle inn til en ekstraordinær generalforsamling så snart smittevernreglene tillater det. På den ekstraordinære generalforsamlingen vil alle innmeldte saker bli behandlet.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|-------------|
| Leder | Espen Sørli | 2020 – 2022 |
| Styremedlem | Linn Amundsen | 2020 – 2021 |
| Styremedlem | Dani Alexander Berentzen | 2020 – 2022 |
| Styremedlem | Odd Anders Magnussen | 2019 – 2021 |
| Styremedlem | Emily Celine Thoresen | 2020 – 2022 |
| Styremedlem | Morten Weideborg | 2019 – 2021 |
| Varamedlem | Cecilie Schmidt Overøye | 2020 – 2021 |
| Varamedlem | Guido Pancaro | 2020 – 2021 |

Valgkomiteen

| | |
|------------------------|-------------|
| Anne Mette Klemetsrud | 2020 – 2021 |
| Nastaran Marie Kowkabi | 2020 – 2021 |

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Lissefabrikken Borettslag

Borettslaget består av 125 andelsleiligheter.

Lissefabrikken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990639205, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Teglverksgata 7 A
Teglverksgata 7 C

Gårds- og bruksnummer:
227 565

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lissefabrikken Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS. Borettslagets revisor er EY.



Styrets arbeid

Det forrige året har vært et spesielt år på mange måter. Vi har ikke kunne samle oss for verken dugnad eller festlige lag, og styret har også måtte finne alternativet måter å møtes på. Med flere nye i styret har det vært fokus på opplæring og fordeling av oppgaver, og vi føler vi har gjennomført mye, selv om mange saker fremdeles pågår og vi ikke vil se resultatene av alt arbeidet helt ennå.

Vi har hatt stort fokus for å forbedre informasjonsflyten og etablere en raskere og bedre kommunikasjon med alle beboere. Vi har valgt å bruke Vibbo som vår foretrukne kommunikasjonskanal, og vi håper at det oppleves som et bra valg. Vi oppfordrer alle til å bruke Vibbo for å følge med på hva som skjer i borettslaget, og for å komme i kontakt med styret. Lurer du på noe, send oss en melding her. Vi har også nylig fått installert informasjonsskjermer i oppgangene, og her vil vi også vise viktige nyheter, nabovarsler og aktualiteter.

Vi har hatt lange og vanskelige prosesser med etablering av sameiet Teglværksgata 7 for å regulere vårt forhold til seksjonene hvor megleren og butikken holder til. Styret har prosesser med begge seksjonseierne som er endt i rettssystemet. Disse prosessene er enda ikke ferdige, og vi regner med at dette preger styrets arbeide også i året som kommer.

Vi har fulgt opp tilbakemeldingene på bredbåndsleveransen, og har gjort en omfattende kartlegging og oppfølging på innrapporterte problemer. Sammen med Blix skal alle innmeldte problemer være utbedret. Vi har også fulgt opp ulikt vedlikehold i bakgården i forbindelse med lekkasjer, og sørget for at disse jobbene har blitt utført med god kvalitet til slutt.

Gjennom de siste årene har Kiwi-butikken og deres eier Christor AS vært til stor sjenanse for flere av andelshaverne, dette har vært påpekt av varierende styrer ovenfor eier. Styret har det siste året jobbet strukturert med denne saken, og sammen med advokat, akustiker og bydelsoverlegen kan det nå se ut som vi nærmer oss en løsning i nærmeste fremtid. Vi vil selvfølgelig informere dere om hvilke tiltak som blir gjennomført når vi vet mer.

Det er flere som har påpekt at det har sett ruskete ut i bakgården og på taket. Dette henger sammen med at borettslaget har ligget i konflikt med tjenesteleverandør av servicetjenester og at sameiet som eier bakgården (Lissefabrikken, Baandfabriken og Gøteborggata 6 og 8) ikke har blitt enige om drift og ansvar. Vi er derfor veldig glade for å kunne melde at vi har fått en ny avtale med vaktmestertjenester fra ISS. Så fort avtalen er underskrevet av alle parter vil de besøke oss to ganger i uken. Samtidig gjennomfører vi i disse dager en dugnad, bytter ut lysrør til energieffektive LED-rør, og vi får god hjelp av ildsjeler med å holde orden både på takterrassen, søppelrommet og andre fellesområder. Spesielt vil vi rette en takk til Vivian som gjør en kjempejobb med søppelrommet og holder det ryddig og rent der.

Tusen takk for året som har vært. Vi håper på et godt samarbeid med dere alle det kommende året.

For styret

Espen Sørliie
Styreleder

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 13 025 007.

Kapitalkostnader samsvarer med faktiske kostnader knyttet til lån, og er noe lavere enn budsjettet.

Innkrevde felleskostnader er noe høyere enn budsjettet. Dette skyldes eiendomsskatten som ikke er hensyntatt i budsjettet.

Andre inntekter gjelder i hovedsak viderefakturering til Baandfabrikken og Gøteborggata 6 og 8.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 246 744.

Dette er høyere enn budsjettet, og gjelder spesielt kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr **11 730 362** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (kr 6 992 453) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 5 103 881 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr **6 626 481**.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr **679 465** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Til løpende drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 750 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet økt til kr 273 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lissefabrikken Borettslag.

Lån

Lissefabrikken Borettslag har lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

| | |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,00 % p.a |
| Sparekonto | 0,20 % p.a |

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lissefabrikken Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for borettslaget Lissefabrikken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.



Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 10. mai 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Lissefabrikken Borettslag

A member firm of Ernst & Young Global Limited

12 av 31

2

Penneo Dokumentnøkkel: CTKIV-06KE0-Y301K-YDJEY-700ET-FAEFQ



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."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-05-10 12:58:53Z



Penneo Dokumentnøkkel: CTKIV-O6KE0-Y301K-YDJY-700ET-FAEFQ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 639 205, KUNDENR. 1196

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 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 1 045 437 | 568 843 | 1 045 437 | 679 465 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 11 730 362 | 8 081 222 | 7 184 350 | 8 278 650 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -6 992 453 | -6 926 178 | -7 025 000 | -7 373 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 16 | -5 103 881 | -678 450 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -365 972 | 476 594 | 159 350 | 905 650 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 679 465 | 1 045 436 | 1 204 787 | 1 585 115 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | | |
|-----------------------------------|--|----------------|------------------|
| Omløpsmidler | | 1 858 890 | 2 537 272 |
| Kortsiktig gjeld | | -1 179 425 | -1 491 836 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 679 465 | 1 045 436 |



LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 990 639 205, KUNDENR. 1196

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINTEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 9 155 315 | 9 336 853 | 9 356 568 | 9 274 800 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 844 740 | 3 848 604 | 3 816 432 | 3 816 200 |
| Andre inntekter | 3 | 24 952 | 359 255 | 0 | 50 000 |
| SUM DRIFTSINTEKTER | | 13 025 007 | 13 544 712 | 13 173 000 | 13 141 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -26 709 | -21 150 | -21 150 | -21 150 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | -150 000 | -150 000 | -150 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 875 | -6 750 | -7 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -234 675 | -228 730 | -231 000 | -240 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -278 676 | -72 628 | -40 000 | -70 000 |
| Kontingenter | | -700 | 0 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 368 863 | -614 969 | -525 000 | -750 000 |
| Forsikringer | | -259 604 | -215 697 | -227 000 | -273 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -691 260 | -650 612 | -612 000 | -675 000 |
| Energi/fyring | 10 | -664 328 | -1 152 360 | -1 150 000 | -1 150 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -369 686 | -460 704 | -475 000 | -250 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -193 369 | -170 765 | -220 500 | -245 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -4 246 744 | -3 744 364 | -3 658 650 | -3 833 350 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | 8 778 263 | 9 800 347 | 9 514 350 | 9 307 650 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 5 103 881 | 678 450 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 13 882 144 | 10 478 797 | 9 514 350 | 9 307 650 |
| FINANSINTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 11 103 | 13 100 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -2 162 885 | -2 410 675 | -2 330 000 | -1 029 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 151 782 | -2 397 575 | -2 330 000 | -1 029 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 11 730 362 | 8 081 222 | 7 184 350 | 8 278 650 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 11 730 362 | 8 081 222 | | |



| | BALANSE | | |
|----------------------------------|----------------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2020 | 2019 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 282 500 000 | 282 500 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 282 500 000 | 282 500 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 25 245 | 28 285 |
| Kundefordringer | | 35 362 | 68 202 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 58 728 | 109 839 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 58 742 | 63 741 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 753 004 | 830 011 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 0 | 9 430 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 917 314 | 1 412 088 |
| Innestående i andre banker | | 10 497 | 15 678 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 858 890 | 2 537 272 |
| SUM EIENDELER | | 284 358 890 | 285 037 272 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 125 * 5000 | | 625 000 | 625 000 |
| Annen egenkapital | 16 | 94 884 861 | 83 154 499 |
| SUM EGENKAPITAL | | 95 509 861 | 83 779 499 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 131 123 604 | 143 219 938 |
| Borettsinnskudd | 18 | 56 546 000 | 56 546 000 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 187 669 604 | 199 765 938 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 99 980 | 151 391 |
| Leverandørgjeld | | 223 938 | 533 254 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 74 | 0 |
| Påløpte renter | | 89 040 | 230 444 |
| Påløpte avdrag | | 612 897 | 569 081 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 153 497 | 7 666 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 179 425 | 1 491 836 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 284 358 890 | 285 037 272 |
| Pantstillelse | 21 | 282 500 000 | 282 500 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.04.2021
Styret i Lissefabrikken Borettslag

Espen Sørlié /s/ Linn Amundsen /s/ Dani Alexander Berentzen /s/

Odd Anders Magnussen /s/ Emily Celine Thoresen /s/ Morten Weideborg /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 555 843 |
| Bredbånd | 260 003 |
| Eiendomsskatt | 28 894 |
| Kapitalkostnader (IN) | 4 270 097 |
| Kapitalkostnader (IN) lån 2 | 4 842 610 |
| Reg. kapitalkostnader (IN) | 15 033 |
| Reg. kapitalkostnader (IN) lån 2 | 27 575 |
| Fratrekk kapitalkostnader (IN) | -9 155 315 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 844 740 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|--|---------------|
| Viderefakturering av kostnader Baandfabrikken | 19 964 |
| Viderefakturering av kostnader Gøteborggata 6 og 8 | 1 988 |
| Tilbakebetaling Solvencia AS | 2 100 |
| Nøkler | 900 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 24 952 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn | -4 350 |
| Påløpte feriepenger | -522 |
| Arbeidsgiveravgift | -21 837 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -26 709 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000,-

I tillegg har styret fått dekket mat til styremøte for kr 1 175, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 875,-

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -260 202 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -18 474 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -278 676 |

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

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -398 615 |
| Drift/vedlikehold VVS | -152 353 |
| Drift/vedlikehold elektro | -17 164 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -481 272 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -18 961 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -226 707 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -22 119 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -51 673 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 368 863 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -23 255 |
| Vann- og avløpsavgift | -420 858 |
| Renovasjonsavgift | -247 148 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -691 260 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -112 507 |
| Fjernvarme | -551 820 |
| SUM ENERGI / FYRING | -664 328 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -1 200 |
| Telefon-/kontormaskiner | -1 392 |
| Driftsmateriell | -787 |
| Lyspærer og sikringer | -1 581 |
| Vaktmestertjenester | -27 200 |
| Renhold ved firmaer | -114 412 |
| Andre fremmede tjenester | -4 632 |
| Kontor- og datarekvisita | -477 |
| Trykksaker | -1 634 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 175 |
| Andre kontorkostnader | -17 875 |
| Telefon, annet | -10 095 |
| Porto | -4 041 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -1 447 |
| Bank- og kortgebyr | -4 975 |
| Konstaterte tap | -446 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -193 369 |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 817 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 5 226 |
| Renter bedriftskonto DNB | 3 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 5 043 |
| Andre renteinntekter | 15 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 11 103 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -1 014 964 |
| Renter og gebyr på lån i Husbanken | -1 147 898 |
| Andre rentekostnader | -23 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -2 162 885 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2007 | 282 500 000 |
| SUM BYGNINGER | 282 500 000 |

Tomten ble kjøpt i 2007, verdien er inkludert i kostpris.

Gnr.227/bnr.565

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| Avregningskonto IN | 10 806 |
| Viderefakturert fjernvarme | 47 936 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 58 742 |

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | -8 613 879 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 143 848 345 |
| Egenkapital fra IN 2020 | 5 103 881 |
| Reduksjon EK fra IN | -45 453 486 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 94 884 861 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 29 år.

| | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Opprinnelig 2007 | -225 954 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 23 806 509 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 3 270 166 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 134 884 541 | |
| Nedbetalt i år, IN | 2 828 729 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -61 164 055 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 28 år.

| | | |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Opprinnelig 2009 | -109 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 24 079 209 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 3 722 287 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 8 963 804 | |
| Nedbetalt i år, IN | 2 275 152 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2020 | | -69 959 548 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-131 123 604**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2007 -56 546 000

SUM BORETTSINNSKUDD **-56 546 000****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -74

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-74****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -522

Gebyrer 70

Påløpte kostnader -153 045

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-153 497****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:



| | |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 56 546 000 |
| Pantelån | 131 123 604 |
| Påløpte avdrag | 612 897 |
| Beregnete IN-forpliktelser | 103 498 740 |
| TOTALT | 291 781 241 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 282 500 000 |
| TOTALT | 282 500 000 |



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Nettsiden www.lissefabrikken.no er styrets viktigste kanal for informasjon til beboere. Beboere oppfordres til å følge med på nettsiden. Henvendelser til styret kan sendes gjennom hjemmesiden, eller til e-postadressen styret@lissefabrikken.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesareal kan bestilles hos forretningsfører ved skriftlig henvendelse.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2651807. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.



Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **01.03. og 01.09.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringssselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Morten Weideborg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Tonje Refseth

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Cecilie Schmidt Overøye

Mari Østgaard

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Morten Weideborg

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Tonje Refseth

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Dani Alexander Berentzen

Emily Celine Thoresen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Cecilie Schmidt Overøye
2. Mari Østgaard

Ny valgkomité er ikke innstilt. Dette må tas senere på ekstraordinær generalforsamling.

I valgkomiteen for Lissefabrikken Borettslag

Anne Mette Klemetsrud
Nastaran Marie Kowkabi



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.