



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	951 406 066
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET LYNGBØVEIEN 21-23-25
Forretningsadresse:	c/o OBOS Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

### Konsern

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

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 036 008	955 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 036 008</b>	<b>955 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		32 091	20 538
Annen driftskostnad		590 114	1 865 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>622 205</b>	<b>1 885 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>413 803</b>	<b>-929 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 774	1 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 774</b>	<b>1 285</b>
Annen finanskostnad		103 419	57 104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 419</b>	<b>57 104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 645</b>	<b>-55 819</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 158	-985 630
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		583 590	583 590
Sum varige driftsmidler		583 590	583 590
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		27 701	19 394
Sum finansielle anleggsmidler		27 701	19 394
Sum anleggsmidler		611 291	602 984
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 559	2 343
Sum fordringer		2 559	2 343
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		936 499	717 879
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		936 499	717 879
Sum omløpsmidler		939 057	720 222
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 550 348</b>	<b>1 323 205</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		498 422	813 581
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-498 422</b>	<b>-813 581</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-496 622</b>	<b>-811 781</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		1 884 889	1 984 805
Øvrig langsiktig gjeld		133 218	125 498
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 018 107</b>	<b>2 110 303</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 018 107</b>	<b>2 110 303</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 196	473
Leverandørgjeld		10 668	24 210
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 864</b>	<b>24 683</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 046 970</b>	<b>2 134 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 550 348</b>	<b>1 323 205</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446005

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 951 406 066  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LYNGBØVEIEN 21-23-25  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 951 406 066  
BORETTSLAGET LYNGBØVEIEN 21-23-25

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 036 008	955 848
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 036 008</b>	<b>955 848</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		32 091	20 538
Annen driftskostnad		590 114	1 865 121
<b>Sum kostnader</b>		<b>622 205</b>	<b>1 885 659</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>413 803</b>	<b>-929 811</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 774	1 285
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 774</b>	<b>1 285</b>
Annen finanskostnad		103 419	57 104
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>103 419</b>	<b>57 104</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-98 645</b>	<b>-55 819</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 158	-985 630
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>



Organisasjonsnr: 951 406 066  
BORETTSLAGET LYNGBØVEIEN 21-23-25

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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			
Sum varige driftsmidler		583 590	583 590
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		27 701	19 394
Sum anleggsmidler		611 291	602 984
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		2 559	2 343
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		936 499	717 879
Sum omløpsmidler		939 057	720 222
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 550 348</b>	<b>1 323 205</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	498 422	813 581
Sum opptjent egenkapital	-498 422	-813 581
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-496 622</b>	<b>-811 781</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 884 889	1 984 805
Øvrig langsiktig gjeld	133 218	125 498
Sum annen langsiktig gjeld	2 018 107	2 110 303
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 018 107</b>	<b>2 110 303</b>
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 196	473
Leverandørgjeld	10 668	24 210
Sum kortsiktig gjeld	28 864	24 683
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 046 970</b>	<b>2 134 986</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 550 348</b>	<b>1 323 205</b>



Organisasjonsnr: 951 406 066  
BORETTSLAGET LYNGBØVEIEN 21-23-25

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6104

Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25

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

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2024 kl. 18:00, Hos styreleder.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Få konsulent(er) til å gi råd om behov for vedlikehold fremover i borettslaget
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges på årsmøte

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Fører av protokollen og protokollvitner velges på årsmøtet



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 18000



Sak 7

## Få konsulent(er) til å gi råd om behov for vedlikehold fremover i borettslaget

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at årsmøte skal vurdere om borettslaget skal be om råd fra konsulent, da kan vi få en god og faglig vurdering på behovet for vedlikehold på hele eiendommen. Det vil gjøre det enklere å planlegge hva som må gjøres i årene fremover, det blir mindre overraskelser, kostnader kan fordeles bedre slik at vi reduserer risikoen for å måtte bruke unødvendig mye penger på en gang.

### Forslag til vedtak

Styret engasjerer konsulent for faglig vurdering på behovet for vedlikehold på hele eiendommen.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Kvale  
Stiller til gjenvalg som styremedlem
- Lene Skiftesvik  
Stiller til gjenvalg som styremedlem
- Mariell Kvamme Mjelde
- Victor Guimaraes  
Erfaring fra styreverv i andre borettslag, samt mye byggeteknisk erfaring som kan komme godt med i fasen borettslaget er på vei inn i med mye vedlikehold.

I tillegg til dette har jeg en økonomiutdanning fra NHH og kostnadsbevissthet som vil komme godt med for å minske felleskostnader.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

Sak 9

## 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  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Helge Fuglevand	Lyngbøveien 25
Styremedlem	Inger Kvale	Lyngbøveien 25
Styremedlem	Lene Skiftesvik	Lyngbøveien 21
Varamedlem	Anders Almeland	Klauvsteinen 84
Varamedlem	Andreas Vedøy Drageset	Lyngbøveien 21

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Helge Fuglevand		Lyngbøveien 25
Varadelegert		
Lene Skiftesvik		Lyngbøveien 21

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951406066, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

149 541

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

Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets arbeid

Hva har skjedd i året som gikk?

I fjor sommer tilbydde to av beboerne frivillig å fornye bedet på nordsiden av bygget, og utførte et flott stykke arbeid der med nye planter. I tillegg la de nye planter i kassene nede ved pappkontaineren. Det ser mye penere ut nå, med lav kostnad for borettslaget. Det er vi veldig takknemlig for.

I desember ble det av styret kjøpt krukker med beplantning som er plassert utenfor hovedinngangene, og det er skiftet planter etter årstid. Krukkene veier lite og kan dermed enkelt flyttes på ved behov. Flere beboere har kommentert at det nå ser penere ut og at all ny beplantning øker trivselen, i tillegg til det som er gjort på dugnadene i fjor.

Vi har hatt en dugnad nylig og fjernet mer uønskede vekster som vi ikke rakk å ta i fjor. Taksteinene som stod utenfor er bært opp og fordelt på de tre loftene våre, de kan brukes senere ved behov for utskifting av skadde takstein. Flott innsats av de som var med på det arbeidet.

Styret har bestemt seg for å avslutte avtalen med Anticimex, et firma som driver med skadedyrbekjempelse. Grunnen til det er at vi nå ikke har vesentlige problemer med skadedyr, og samtidig reduserer vi kostnader.

Angående nødvendig vedlikehold så har vi utsatt noe av dette, som maling av altaner, vinduer og ellers. Vi har også utsatt å sette i gang med arbeid for å forbedre dreneringen ved hjørnet av bygget utenfor nr. 21

Sistnevnte problem må gjøres noe med, og vi i styret har drøftet ulike løsninger, om hvor mye vi ønsker å få gjort når vi beslutter å sette i gang arbeid der. Ved å bruke litt tid på dette kan vi muligens få gjort flere forbedringer både på kvalitet og estetiske i samme område, noe som kan koste mindre å få utført hvis det gjøres samtidig med utbedring av drenering. Dette kan vi snakke sammen om på generalforsamlingen da det blir tatt opp som sak der. Det vurderes om vi skal be om råd fra konsulent, da kan vi få en god og faglig vurdering på behovet for vedlikehold på hele eiendommen. Det vil gjøre det enklere å planlegge hva som må gjøres i årene fremover, det blir mindre overraskelser, kostnader kan fordeles bedre slik at vi reduserer risikoen for å måtte bruke unødvendig mye penger på en gang.

Vennlig hilsen oss i styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er forbrukt mindre på vedlikehold enn budsjettert.

### Resultat

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 330 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 201 500.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25.

### Lån

Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25 har lån i OBOS Boligkreditt AS og OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettet til kr 74 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25 som viser et overskudd på kr 315 158. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening

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

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets 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 for fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 16. april 2024  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## BORETTSLAGET LYNGBØVEIEN 21-23-25 ORG.NR. 951 406 066, KUNDENR. 6104

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

#### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>695 538</b>	<b>279 986</b>	<b>695 538</b>	<b>910 194</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	315 158	-985 630	-55 438	-28 700
Tillegg for nye langsiktige lån	14 0	1 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14 -99 916	-98 721	-101 000	-100 000
Innsk. øremerk. bankkto	-587	-96	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>214 655</b>	<b>415 553</b>	<b>-156 438</b>	<b>-128 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>910 193</b>	<b>695 539</b>	<b>539 100</b>	<b>781 494</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	939 057	720 222
Kortsiktig gjeld	-28 864	-24 683
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>910 193</b>	<b>695 539</b>



## BORETTSLAGET LYNGBØVEIEN 21-23-25 ORG.NR. 951 406 066, KUNDENR. 6104

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 036 008	955 848	1 036 000	1 136 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 036 008</b>	<b>955 848</b>	<b>1 036 000</b>	<b>1 136 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 091	-2 538	-2 538	-19 000
Styrehonorar	4	-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	5	-5 855	-5 578	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-68 705	-66 065	-70 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-12 838	-15 840	-30 000	-20 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-3 600	-3 600
Drift og vedlikehold	7	-9 184	-1 279 774	-330 000	-330 000
Forsikringer		-41 028	-36 702	-40 500	-47 000
Kommunale avgifter	8	-181 070	-191 595	-206 000	-201 500
Energi/fyring		-15 111	-18 525	-22 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 852	-114 264	-120 000	-126 000
Andre driftskostnader	9	-131 872	-133 179	-140 800	-181 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-622 205</b>	<b>-1 885 659</b>	<b>-989 438</b>	<b>-1 044 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>413 803</b>	<b>-929 811</b>	<b>46 562</b>	<b>91 300</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 774	1 285	0	0
Finanskostnader	11	-103 419	-57 104	-102 000	-120 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-98 645</b>	<b>-55 819</b>	<b>-102 000</b>	<b>-120 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>315 158</b>	<b>-985 630</b>	<b>-55 438</b>	<b>-28 700</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-172 049		
Udekket tap		0	-813 581		
Reduksjon udekket tap		315 158	0		



## BORETTSLAGET LYNGBØVEIEN 21-23-25 ORG.NR. 951 406 066, KUNDENR. 6104

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	568 590	568 590
Tomt		15 000	15 000
Miljøbankkonto, øremerket		27 701	19 394
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>611 291</b>	<b>602 984</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 559	2 343
Driftskonto OBOS-banken		936 499	717 879
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>939 057</b>	<b>720 222</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 550 348</b>	<b>1 323 205</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	13	-498 422	-813 581
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-496 622</b>	<b>-811 781</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 884 889	1 984 805
Borettsinnskudd	15	106 200	106 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	27 018	19 298
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 018 107</b>	<b>2 110 303</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		10 668	24 210
Påløpte renter		10 039	473
Påløpte avdrag		8 157	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>28 864</b>	<b>24 683</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 550 348</b>	<b>1 323 205</b>
Pantstillelse	17	2 426 200	2 426 200
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.04.2024

Styret i Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25

Helge Fuglevand /S/

Inger Kvale /S/

Lene Skiftesvik /S/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	921 744
Kabel-TV	114 264
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 036 008</b>

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

Annen lønn, ikke feriepenger	-10 125
Arbeidsgiveravgift	-3 966
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 091</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 18 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 855.

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

OBOS Prosjekt AS	-3 900
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 838</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-2 050
Drift/vedlikehold elektro	-2 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 527
Kostnader dugnader	-155
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-9 184</b>

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

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

Eiendomsskatt	-40 199
Vann- og avløpsavgift	-78 380
Feieavgift	-4 988
Renovasjonsavgift	-57 504
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-181 070</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 015
Vaktmestertjenester	-69 493
Renhold ved firmaer	-44 250
Snørydding	-3 045
Andre fremmede tjenester	-352
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-1 815
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-2 072
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-131 872</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 187
Renter av sparekonto i OBOS-banken	587
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 774</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-19 094
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 256
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-76 069
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-103 419</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1959.	568 590
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>568 590</b>

Tomten ble kjøpt i 1959.

Gnr.149/bnr.541

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

**NOTE: 13****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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-523 289	
Nedbetalt tidligere	147 740	
Nedbetalt i år	46 339	
		-329 210

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2021	-166 000	
Nedbetalt tidligere	15 467	
Nedbetalt i år	8 057	
		-142 476

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	41 277	
Nedbetalt i år	45 520	
		-1 413 203

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 884 889</b>
------------------------------------	-------------------

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-106 200
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-106 200</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-27 018
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-27 018</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 200
Pantelån	1 884 889
Påløpte avdrag	8 157
<b>TOTALT</b>	<b>1 999 246</b>

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

Bygninger	568 590
Tomt	15 000
<b>TOTALT</b>	<b>583 590</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601568. 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

2022 - 2022	Tak
2021 - 2021	Drenering



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 6104 Selskapsnavn: Borettslaget Lyngbøveien 21-23-25

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.