



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 402 704	1 385 784
Sum inntekter		1 402 704	1 385 784
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	79 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 692	7 402
Annen driftskostnad		707 907	737 342
Sum kostnader		794 764	824 529
Driftsresultat		607 940	561 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 374	3 012
Sum finansinntekter		1 374	3 012
Annen finanskostnad		192 390	238 450
Sum finanskostnader		192 390	238 450
Netto finans		-191 016	-235 438
Ordinært resultat før skattekostnad		416 924	325 817
Ordinært resultat etter skattekostnad		416 924	325 817
Årsresultat		416 924	325 817
Totalresultat		416 924	325 817
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		416 924	325 817
Sum overføringer og disponeringer		416 924	325 817



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 018 350	4 018 350
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 981	30 673
Sum varige driftsmidler		4 036 331	4 049 022
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 036 331	4 049 022
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		37 200	35 400
Sum fordringer		37 200	35 400
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		897 186	852 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		897 186	852 006
Sum omløpsmidler		934 386	887 406
SUM EIENDELER		4 970 717	4 936 428

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 707 274	6 124 198
Sum opptjent egenkapital		-5 707 274	-6 124 198
Sum egenkapital		-5 705 274	-6 122 198
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 252 553	10 634 529
Øvrig langsiktig gjeld		416 996	416 996
Sum annen langsiktig gjeld		10 669 549	11 051 525
Sum langsiktig gjeld		10 669 549	11 051 525
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 123	1 075
Leverandørgjeld		1 000	6 026
Annen kortsiktig gjeld		4 319	
Sum kortsiktig gjeld		6 442	7 101
Sum gjeld		10 675 991	11 058 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 970 717	4 936 428



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305764

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 848 289 442
Lysaker Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 402 704	1 385 784
Sum inntekter		1 402 704	1 385 784
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	79 784
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 692	7 402
Annen driftskostnad		707 907	737 342
Sum kostnader		794 764	824 529
Driftsresultat		607 940	561 255
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 374	3 012
Sum finansinntekter		1 374	3 012
Annen finanskostnad		192 390	238 450
Sum finanskostnader		192 390	238 450
Netto finans		-191 016	-235 438
Ordinært resultat før skattekostnad		416 924	325 817
Ordinært resultat etter skattekostnad		416 924	325 817
Årsresultat		416 924	325 817
Totalresultat		416 924	325 817
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		416 924	325 817
Sum overføringer og disponeringer		416 924	325 817



Organisasjonsnr: 848 289 442
Lysaker Borettslag

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 018 350	4 018 350
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		17 981	30 673
Sum varige driftsmidler		4 036 331	4 049 022

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		4 036 331	4 049 022
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		37 200	35 400
Sum fordringer		37 200	35 400

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		897 186	852 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		897 186	852 006

Sum omløpsmidler		934 386	887 406
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		4 970 717	4 936 428
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 707 274	6 124 198
Sum opptjent egenkapital	-5 707 274	-6 124 198
Sum egenkapital	-5 705 274	-6 122 198
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 252 553	10 634 529
Øvrig langsiktig gjeld	416 996	416 996
Sum annen langsiktig gjeld	10 669 549	11 051 525
Sum langsiktig gjeld	10 669 549	11 051 525
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 123	1 075
Leverandørgjeld	1 000	6 026
Annen kortsiktig gjeld	4 319	
Sum kortsiktig gjeld	6 442	7 101
Sum gjeld	10 675 991	11 058 626
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 970 717	4 936 428



Organisasjonsnr: 848 289 442
Lysaker 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lysaker Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2022

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 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 09:00.

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

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

Martin Kåfoss 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 og 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 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Magnus Jor

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Martin Kåfoss
- Mathias Norbeck Larsen
- Ulrik Bang Hermansen



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



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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

Ulrik Bang Hermansen	Lysakerveien 9
Martin Kåfoss	Lysakerveien 7

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Lysakerveien 7 A-C, 9 A-B

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 402 704,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 794 764,-.

Resultat

Årets resultat på kr 416 924,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 927 944,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Lån

Lysaker Borettslag har lån i OBOS banken.

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
OB BK01	98207726540	10 189 764,00	30.03.22	257 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	2,25% flytende rente	2,28%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.



Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1 % fra 01.01.22.

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		880 305	942 253	880 305	927 945
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		416 924	325 817	291 500	412 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 692	7 402	0	0
Tilgang i år			-38 075		
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-381 976	-357 092	-381 000	-393 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		47 640	-61 948	-89 500	19 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		927 944	880 305	790 805	947 745

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		934 386	887 406
Kortsiktig gjeld		-6 442	-7 101
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		927 944	880 305



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 395 552	1 370 784	1 396 000	1 425 000
Andre inntekter	3	7 152	15 000	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 402 704	1 385 784	1 396 000	1 425 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-9 784	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-65 000	-70 000	-70 000	-70 000
Avskrivninger	14	-12 692	-7 402	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 700	-4 564	-4 700	-5 000
Forretningsførerhonorar		-93 410	-91 135	-93 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-2 163	0	-2 000	-3 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-152 597	-196 618	-258 000	-159 000
Forsikringer		-59 296	-54 126	-56 000	-62 000
Kommunale avgifter	9	-189 919	-210 115	-220 000	-200 000
Energi/fyring		-35 488	-20 685	-25 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 200	-137 999	-140 000	-146 400
Andre driftskostnader	10	-21 135	-18 101	-27 800	-19 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-794 764	-824 529	-910 500	-810 200
DRIFTSRESULTAT		607 940	561 255	485 500	614 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 374	3 012	0	0
Finanskostnader	12	-192 390	-238 450	-194 000	-202 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-191 016	-235 438	-194 000	-202 000
ÅRSRESULTAT		416 924	325 817	291 500	412 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		416 924	325 817		



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

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 971 630	3 971 630
Tomt		46 720	46 720
Andre varige driftsmidler	14	17 981	30 673
SUM ANLEGGSMIDLER		4 036 331	4 049 022
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		37 200	35 400
Driftskonto OBOS-banken		261 854	218 048
Sparekonto OBOS-banken		635 332	633 958
SUM OMLØPSMIDLER		934 386	887 406
SUM EIENDELER		4 970 717	4 936 428
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Udekket tap	15	-5 707 274	-6 124 198
SUM EGENKAPITAL		-5 705 274	-6 122 198
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 252 553	10 634 529
Borettsinnskudd	17	416 996	416 996
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 669 549	11 051 525
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 000	6 026
Påløpte renter		1 123	1 075
Annen kortsiktig gjeld	18	4 319	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 442	7 101
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 970 717	4 936 428
Pantstillelse	19	11 816 996	11 816 996
Garantiansvar		0	0

Færder, 03. mars 2022

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 regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnad	1 266 432
Mediaprodukter	129 120
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	1 395 552

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringsoppgjør	7 152
SUM ANDRE INNETEKTER	7 152

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 65 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
SUM KONSULENTHONORAR	-2 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 734
Drift/vedlikehold VVS	-2 830
Drift/vedlikehold elektro	-2 101
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 596
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 375
Kostnader leiligheter, lokaler	-5 750
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-846
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-152 597

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-189 919
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 919

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 859
Driftsmateriell	-2 779
Snørydding	-8 906
Andre kontorkostnader	-1 210
Porto	-304
Bank- og kortgebyr	-2 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 135

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 374
SUM FINANSINNTEKTER	1 374

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-192 390
SUM FINANSKOSTNADER	-192 390

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Plenklipper 2020**

Kostpris	38 075
Avskrevet tidligere	-7 402
Avskrevet i år	-12 692
	17 981
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	17 981

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-12 692****NOTE: 15****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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-11 400 000
Nedbetalt tidligere	765 471
Nedbetalt i år	381 976
	-10 252 553
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 252 553

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-416 996
SUM BORETTSINNSKUDD	-416 996

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 319
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 319

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	416 996
Pantelån	10 252 553
TOTALT	10 669 549

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 971 630
Tomt	46 720
TOTALT	4 018 350



Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

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

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2019	Rehabilitering	Rør og våtrom, malearbeid, elektrisk anlegg, nye duker på markiser og en gavlvegg.
2016 - 2016	Takfornyng	Omtrekking av tak og nye beslager i nr 7 og
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 tilleggisolering 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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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

Penneo Dokumentnøkkel: 61MAOU-06D2N-ZZVJH-5N3QU-X1YZM-S0D6P



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6MAOU-06D2N-ZZVJH-5N3QU-XIYZM-S0D6P



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."

Dag Georg Øhre

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 16:08:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6MAOU-06D2N-ZZVJH-5N3QU-XIYZM-S0D6P

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 [gjette](https://penneo.com/validate) <https://penneo.com/validate>

20 av 29 975_Uavhengig_revisors_beretning.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 6.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.04.22

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>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Martin Kåfoss og Lars Magnus Jor er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</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

Styreleder (1 skal velges)

Lars Magnus Jor

Varamedlem (3 skal velges)

Martin Kåfoss

Mathias Norbeck Larsen

Ulrik Bang Hermansen

Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (1 skal velges)

Lars Magnus Jor

Varadelegat (1 skal velges)

Linda Hellum Kristiansen

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
E-post: oef@obos.no

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