



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990639205

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 519 098	15 895 725
Sum inntekter		16 519 098	15 895 725
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		5 348 083	3 987 469
Sum kostnader		5 576 283	4 215 669
Driftsresultat		10 942 815	11 680 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 984	45 240
Sum finansinntekter		75 984	45 240
Annen finanskostnad		4 442 059	3 229 124
Sum finanskostnader		4 442 059	3 229 124
Netto finans		-4 366 075	-3 183 884
Resultat før skattekostnad		6 576 741	8 496 172
Årsresultat		6 576 741	8 496 172
Totalresultat		6 576 741	8 496 172
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 576 741	8 496 172
Sum overføringer og disponeringer		6 576 741	8 496 172



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		54 570	24 625
Andre fordringer		16 188	300 297
Sum fordringer		70 758	324 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 783 738	2 691 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 783 738	2 691 749
Sum omløpsmidler		2 854 496	3 016 671
SUM EIENDELER		285 354 496	285 516 671

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		625 000	625 000
Sum innskutt egenkapital		625 000	625 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		132 410 370	125 833 630
Sum opptjent egenkapital		132 410 370	125 833 630
Sum egenkapital		133 035 370	126 458 630
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		93 655 697	100 852 063
Øvrig langsiktig gjeld		56 546 000	56 546 000
Sum annen langsiktig gjeld		150 201 697	157 398 063
Sum langsiktig gjeld		150 201 697	157 398 063
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		832 048	799 117
Leverandørgjeld		1 097 835	676 658
Annen kortsiktig gjeld		187 546	184 203
Sum kortsiktig gjeld		2 117 429	1 659 978
Sum gjeld		152 319 126	159 058 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 354 496	285 516 671



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506890

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 990 639 205
LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 519 098	15 895 725
Sum inntekter		16 519 098	15 895 725
Kostnader			
Lønnskostnad		228 200	228 200
Annen driftskostnad		5 348 083	3 987 469
Sum kostnader		5 576 283	4 215 669
Driftsresultat		10 942 815	11 680 056
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		75 984	45 240
Sum finansinntekter		75 984	45 240
Annen finanskostnad		4 442 059	3 229 124
Sum finanskostnader		4 442 059	3 229 124
Netto finans		-4 366 075	-3 183 884
Resultat før skattekostnad		6 576 741	8 496 172
Årsresultat		6 576 741	8 496 172
Totalresultat		6 576 741	8 496 172
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		6 576 741	8 496 172
Sum overføringer og disponeringer		6 576 741	8 496 172



Organisasjonsnr: 990 639 205
LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
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		54 570	24 625
Andre fordringer		16 188	300 297
Sum fordringer		70 758	324 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 783 738	2 691 749
Sum omløpsmidler		2 854 496	3 016 671
SUM EIENDELER		285 354 496	285 516 671
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		625 000	625 000
Sum innskutt egenkapital		625 000	625 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	132 410 370	125 833 630
Sum opptjent egenkapital	132 410 370	125 833 630
Sum egenkapital	133 035 370	126 458 630
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	93 655 697	100 852 063
Øvrig langsiktig gjeld	56 546 000	56 546 000
Sum annen langsiktig gjeld	150 201 697	157 398 063
Sum langsiktig gjeld	150 201 697	157 398 063
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	832 048	799 117
Leverandørgjeld	1 097 835	676 658
Annen kortsiktig gjeld	187 546	184 203
Sum kortsiktig gjeld	2 117 429	1 659 978
Sum gjeld	152 319 126	159 058 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	285 354 496	285 516 671



Organisasjonsnr: 990 639 205
LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2025

Innkalling

S.nr. 1196

LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LISSEFABRIKKEN 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 22. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1196>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Oppussing av fellesarealer og skifte av lysamaturer.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Thore Håkan Viberg og Sunniva Bakken Jørgensen som prtokollvitner.

Forslag til vedtak

Thore Håkan Viberg og Sunniva Bakken Jørgensen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1196 Lissefabrikken Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024 - Lissefabrikken Borettslag.pdf
3. Styrets_arbeid_2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210.000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret settes til kr 210.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210.000,-



Sak 6

Oppussing av fellesarealer og skifte av lysarmaturer.

Forslag fremmet av:

Dominique Blanquet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

· Utbytting av lysarmatur til LED-armatur: Selv om det ble byttet til led-rør for noen år siden, foreslås det å bytte ut de eksisterende lysarmaturene med moderne LED-armaturer. Dette vil bidra til redusert energiforbruk, noe som er både økonomisk og miljømessig fordelaktig. I tillegg har plasten på de nåværende armaturene begynt å bli veldig slitt, grått og gammelt, noe som påvirker byggets estetiske uttrykk. Det finnes nå armaturer med innbygde sensorer, noe som kunne også bidra til redusert strømforbruk.

Maling av inngangspartier, ganger og dører: Det foreslås å male alle inngangspartier, ganger og dører i fellesarealene. Overflatene bærer preg av mye slitasje og høy trafikk gjennom årene. Dette vil gi et oppfrisket og velholdt inntrykk av borettslaget for både beboere og besøkende. Det anbefales også å vurdere maling eller oppgradering av interiøret i heisene.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å utrede forslaget og få kostnadsoverslag og hvordan det kan finansieres.

Forslag til vedtak

Styret utreder forslag fra Dominique Blanquet med kostnadsoverslag og hvordan det finansieres. Deretter fremmes saken for beslutning i en senere generalforsamling.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Weideborg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Schmidt Overøye

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Andreas Rui
- Tonje Helene D Refseth

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dominique Blanquet

Vedlegg

1. Lissefabrikken - Valgkomitteens innstilling -Valg 2025.pdf



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Lissefabrikken Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lissefabrikken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og 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 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller 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 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 beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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.
- evaluerer 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZYXBJ-XTHR2-R09N3-09XHX-XFLHF-029Y3



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-06 05:39:34 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZYXBJ-XTHR2-R09N3-C9XIX-XELHF-029Y3

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller den ferdige valideringsverktøyet for digitale signaturer.



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

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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 356 693	804 279
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 576 741	8 496 172
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 383 870	-5 820 245
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-1 812 496	-2 123 513
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-619 625	552 414
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		737 067	1 356 693
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 854 496	3 016 671
Kortsiktig gjeld		-2 117 429	-1 659 978
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		737 067	1 356 693



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		9 825 845	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 797 220	13 610 765	13 759 000	14 921 000
Andre inntekter	3	83 538	161 447	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		14 706 602	13 772 212	13 809 000	14 971 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 200	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-210 000
Revisjonshonorar	6	-10 024	-9 353	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-193 860	-184 360	-195 000	-205 000
Konsulenthonorar	7	-12 665	-43 942	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 828 419	-545 371	-775 000	-1 255 000
Forsikringer		-332 659	-276 982	-308 000	-370 000
Kommunale avgifter	9	-1 045 570	-947 461	-980 000	-1 127 000
Energi/fyring	10	-1 333 541	-1 327 369	-1 280 000	-1 250 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 201	-225 860	-235 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-364 145	-426 772	-237 000	-258 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 576 283	-4 215 669	-4 289 200	-4 984 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		9 130 319	9 556 543	9 519 800	9 987 000
Innbetalt andel fellesgjeld		1 812 496	2 123 513	0	0
DRIFTSRESULTAT		10 942 815	11 680 056	9 519 800	9 987 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	75 984	45 240	0	30 000
Finanskostnader	13	-4 442 059	-3 229 124	-3 825 000	-4 352 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 366 075	-3 183 884	-3 825 000	-4 322 000
ÅRSRESULTAT		6 576 741	8 496 172	5 694 800	5 665 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 576 741	8 496 172		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 500 000	282 500 000
SUM ANLEGGSMIDLER		282 500 000	282 500 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		54 570	24 625
Forskuddsbetalte kostnader		4 399	21 064
Andre kortsiktige fordringer	15	11 789	279 233
Driftskonto OBOS-banken		909 195	881 743
Driftskonto OBOS-banken II		5 054	5 727
Sparekonto OBOS-banken		1 869 490	1 804 279
SUM OMLØPSMIDLER		2 854 496	3 016 671
SUM EIENDELER		285 354 496	285 516 671
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 125 * 5 000		625 000	625 000
Annen egenkapital	16	132 410 370	125 833 630
SUM EGENKAPITAL		133 035 370	126 458 630
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	93 655 697	100 852 063
Borettsinnskudd	18	56 546 000	56 546 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		150 201 697	157 398 063
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		185 046	184 203
Leverandørgjeld		1 097 835	676 658
Påløpte renter		372 826	331 648
Påløpte avdrag		459 222	467 469
Annen kortsiktig gjeld	19	2 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 117 429	1 659 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		285 354 496	285 516 671
Pantstillelse	20	282 500 000	282 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2025

Styret i Lissefabrikken Borettslag

Morten Weideborg /s/

Emily Celine Thoresen /s/

Tobias Guldhaug Reinli /s/

Tonje Helene Drazkowski Refseth /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.

INNETEKTER

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 inntektsføres 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**

Kapitalkostnader IN lån 2	5 181 326
Kapitalkostnader IN lån 1	4 618 055
Felleskostnader	4 514 000
TV/Internett	223 200
Eiendomsskatt	60 020
Reg.kapitalkostnader IN lån 2	14 413
Reg.kapitalkostnader IN lån 1	12 051
Overført til kapitalkostnader	-9 825 845
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 797 220

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Baandfabriken - Refusjon kostnader Bakgårdsameiet fra 2022-2024	93 081
Gøteborggata 6b og 8a - Refusjon kostnader Bakgårdsameiet fra 2022-2024	46 677
Refusjon forsikring gjelder næringslokale fra 2021-2024	16 601
Refusjon forsikring - Christor AS fra 2021-2024	59 146
Tilbakebetalt fra Bull&Co Advokatfirma AS	20 222
Feil innteksføres av viderefakturing fjernvarme 2023	-153 997
Utleie bod	1 500
Opprydding kundereskontro	157
Nøkler	150
SUM ANDRE INNTEKTER	83 538

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

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 2023/2024, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 782, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 024.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 603
SUM KONSULENTHONORAR	-12 665

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 423 401
Drift/vedlikehold VVS	-25 321
Drift/vedlikehold elektro	-16 257
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-55 746
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 798
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-48 420
Drift/vedlikehold brannsikring	-201 302
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 776
Kostnader dugnader	-1 399
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 828 419

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-60 065
Vann- og avløpsavgift	-674 974
Renovasjonsavgift	-310 531
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 045 570

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-76 720
Fjernvarme	-1 256 821
SUM ENERGI / FYRING	-1 333 541

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 938
Annen leiekostnad	-29 644
Annet driftsmateriale	-2 750
Lyspærer og sikringer	-6 068
Vaktmestertjenester	-83 269
Renhold ved firmaer	-165 166
Andre fremmede tjenester	-46 048
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 782
Andre kontorkostnader	-10 684
Bank- og kortgebyr	-4 172
Øreavrunding	14
Velferdskostnader	-521
Tap på fordringer,	-9 118
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-364 145

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter bank	73 508
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 474
SUM FINANSINNTEKTER	75 984

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-4 441 974
Renter på leverandørgjeld	-84
SUM FINANSKOSTNADER	-4 442 059

NOTE: 14**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 2007.

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**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 039
Til gode av eierne - IN lån avregning	8 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 789

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	46 321 916
Egenkapital fra IN tidligere år	159 487 868
Egenkapital fra IN 2024	1 812 496
Reduksjon EK fra IN	-75 211 910
SUM ANNEN EGENKAPITAL	132 410 370

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

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2007

-225 954 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

36 291 569

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 536 920

Nedbetalt tidligere, IN

142 395 048

Nedbetalt i år, IN

564 908

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-44 165 555

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig, 2009

-109 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

38 322 501

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

2 846 949

Nedbetalt tidligere, IN

17 092 820

Nedbetalt i år, IN

1 247 588

Restgjeld til banken pr.31.12.2024

-49 490 142

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-93 655 697**

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****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld

-2 500

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-2 500****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

56 546 000

Pantelån

93 655 697

Beregnete IN-forpliktelser

86 088 454

TOTALT**236 290 151**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger

282 500 000

TOTALT**282 500 000**



Styrets arbeid

Styremøter og kommunikasjon

Det er avholdt ni styremøter siden forrige generalforsamling.

I tillegg har styrets medlemmer hatt løpende drøftelser på egen kommunikasjonsplattform.

Dialog med beboere har foregått via Vibbo, SMS og e-post.

Sikkerhetstiltak og posttyveri

Nye inngangsdører er installert.

Kameraovervåkning er etablert ved inngangspartier og postkasseområdet.

Etter tiltakene er det ikke meldt om posttyverier og problemet med tyveri av pakker er også betydelig redusert.

Felles dugnad

Dugnad ble arrangert 26. april i samarbeid med Baandfabriken BRL og Sameiet Gøteborggata 6B og 8A.

Aktiviteter inkluderte: rydding, vask, feiing, beising og planting.

Dugnaden ble avsluttet med sosialt samvær og servering.

Styret takker alle som deltok.

Drift og vedlikehold av bakgård

Bakgården forvaltes som et sameie sammen med to andre boligselskaper.

Vedlikeholdsavtale med Tronslien AS (Tidligere Grønt Miljø) innebærer fire sesongbesøk årlig for:

- Gjødsling
- Luking
- Vedlikehold av beplantning

En vanningsgruppe har stått for vanning – styret takker for god innsats.

Sykkelparkering

Økt bruk og større sykler har ført til plassmangel.

Styret arbeider med løsninger for å utvide kapasiteten.

Beboere oppfordres til å fjerne sykler som ikke er i daglig bruk.



Vaktmestertjenester

Avtalen med tidligere leverandør (Insider) er sagt opp.

Midlertidig avtale med NOVA Service AS om vaktmestertjenester på bestillingsbasis.

Det arbeides med felles avtale med Baandfabriken BRL og Sameiet Gøteborggata 6B/8A.

Balkongprosjekt og vedlikehold

Kartlegging av balkongenes tilstand er gjennomført.

Full utskiftning av dekker ble vurdert som for kostbart.

Avtale er inngått med Bygg 1 Oslo for å utføre utskiftning der det foreligger fare for liv og helse.

Øvrige utskiftninger kan gjennomføres for andelseiers regning.

Lekkasjeutbedringer i bakgårdsbygg

Omfattende og kostbare lekkasjearbeider er utført i bygget i bakgården.

Store deler av kostnadene dekkes av vårt borettslag, da bygget inneholder våre sportsboder som utgjør ca. 80% av bruksarealet i bygget.

Arbeidene er nærmest fullført – kun reetablering av beplantning gjenstår.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Flere brannalarmer er utløst, brannøvelse har derfor vært unødvendig.

Informasjon om brannrutiner er sendt til beboerne.

Kontroll av fellesarealer og ekstra inspeksjon på lekeplass er gjennomført – ingen avvik meldt.

Sprinkleranlegget er kontrollert av Sprinklerteknikk AS.

Brannvarslingssentral ble byttet på grunn av uopprettelig – ny sentral fungerer stabilt.

Vedlikehold og kontroll av brannvarslingsanlegget utføres av Schneider Electric.

Støysak mot KIWI

Arbeidet med støysaken mot Kiwi har vært en langvarig prosess. Det er en kompleks sak og har vist seg å være svært krevende, da motpart ikke har vist seg å være særlig samarbeidsvillig - vi får derfor bistand av advokat som er spesialist på området. Siste status er at kommunen nylig har gitt varsel om tvangsmulkt og anmodning om retting av støykildene.



Kostnadsstyring

Styret arbeider kontinuerlig med reforhandling av avtaler og innhenting av tilbud.

Målet er å holde fellesutgiftene på et lavest mulig nivå, men samtidig ha midler til å kunne gjennomføre nødvendig vedlikehold.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER FOR VALGET 2025:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Morten Weideborg Teglverksgata 7A

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Cecilie Schmidt Overøye Teglverksgata 7

C. Styremedlemme: Ikke på valg

Emily Celine Thoresen Teglverksgata 7
Tobias Guldhaug Reinli Teglverksgata 7

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tonje Helene D Refseth Teglverksgata 7
Andreas Rui Teglverksgata 7

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Dominique Blanquet Teglverksgata 7
En person til ønskes!

I valgkomiteen for Lissefabrikken Borettslag

Dominique Blanquet

Marit F Eidet

Valgkomiteen anbefaler dette teamet med kontinuitet, kompetanse og en fin kjønnsbalanse i styret.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 22.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.05.25

Selskapsnummer: 1196 Selskapsnavn: LISSEFABRIKKEN 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 Valg av møteleder</p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Thore Håkan Viberg og Sunniva Bakken Jørgensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 210.000,-

- For
 Mot

Sak 6 Oppussing av fellesarealer og skifte av lysamaturer.

Styret utreder forslag fra Dominique Blanquet med kostnadsoverslag og hvordan det finanseieres.- Deretter fremmes saken for beslutning i en senre generalforsamling.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Morten Weideborg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Cecilie Schmidt Overøye

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Andreas Rui

- Tonje Helene D Refseth

Valgkomite (kun 1 skal velges)

- Dominique Blanquet



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.