



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 030 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LJANSELVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 019 234	1 861 856
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 019 234</b>	<b>1 861 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 357 461	1 693 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 460 151</b>	<b>1 796 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>559 083</b>	<b>65 300</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		283	21
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>283</b>	<b>21</b>
Annen finanskostnad		104 125	72 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 125</b>	<b>72 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 842</b>	<b>-72 856</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		455 241	-7 556
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 850 000	63 850 000
Sum varige driftsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 534
Andre fordringer		96 554	42 276
Sum fordringer		96 554	46 810
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		263 075	80 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 075	80 224
Sum omløpsmidler		359 629	127 034
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 209 629</b>	<b>63 977 034</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 900</b>	<b>2 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		35 032 376	34 577 135
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>35 032 376</b>	<b>34 577 135</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>35 035 276</b>	<b>34 580 035</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		3 216 847	3 469 099
Øvrig langsiktig gjeld		25 850 000	25 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 066 847</b>	<b>29 319 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 066 847</b>	<b>29 319 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		776	408
Leverandørgjeld		106 730	77 492
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 506</b>	<b>77 900</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 174 353</b>	<b>29 396 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 209 629</b>	<b>63 977 034</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 427281

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 030 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LJANSELVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2023



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 019 234	1 861 856
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 019 234</b>	<b>1 861 856</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 357 461	1 693 866
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 460 151</b>	<b>1 796 556</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>559 083</b>	<b>65 300</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		283	21
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>283</b>	<b>21</b>
Annen finanskostnad		104 125	72 877
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>104 125</b>	<b>72 877</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-103 842</b>	<b>-72 856</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		455 241	-7 556
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 850 000	63 850 000
Sum varige driftsmidler		63 850 000	63 850 000

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

<b>Sum anleggsmidler</b>		63 850 000	63 850 000
--------------------------	--	------------	------------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 534
Andre fordringer		96 554	42 276
Sum fordringer		96 554	46 810

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		263 075	80 224
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		263 075	80 224

<b>Sum omløpsmidler</b>		359 629	127 034
-------------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		64 209 629	63 977 034
----------------------	--	------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	35 032 376	34 577 135
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>35 032 376</b>	<b>34 577 135</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>35 035 276</b>	<b>34 580 035</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 216 847	3 469 099
Øvrig langsiktig gjeld	25 850 000	25 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>29 066 847</b>	<b>29 319 099</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>29 066 847</b>	<b>29 319 099</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	776	408
Leverandørgjeld	106 730	77 492
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>107 506</b>	<b>77 900</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>29 174 353</b>	<b>29 396 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 209 629</b>	<b>63 977 034</b>



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Ljanselva Borettslag

22. mai 2023

Selskapsnummer: 5518





## Velkommen til årsmøte i Ljanselva 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.

### Dato for årsmøtet:

22. mai 2023 kl. 18:00, Munkerud skole.

### 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. Ønsker å fremme et forslag om å få montert varmepumpe pga. energieffektivitet og bedre inn klima.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ljanselva 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Valg av møteleder

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

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



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.

### Vedlegg

1. årsrapport.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-.



Sak 7

## **Ønsker å fremme et forslag om å få montert varmepumpe pga. energieffektivitet og bedre inn klima.**

### **Forslag fremmet av:**

Thomas Grøstad

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme et forslag om å få montert varmepumpe pga. energieffektivitet og bedre inn klima.

Etterhvert som strømprisene er på historisk høyt nivå er det svært dyrt å holde det varmt inne med panelovner og varmekabler. En varmepumpe kan gjøre det billigere å holde det varmt inne samt bidra til et godt inn klima.

Modellene som tilbys i dag har blitt svært stillegående (spesielt de med store vifter) og kan ikke sammenlignes med eldre modeller. Ønsker derfor å legge inn et forslag om å kunne få dette montert, med forbehold om at nærmeste nabo synes dette er ok.

### **Styrets innstilling**

Styret er positivt innstilt til denne type miljøvennlige og energisparende oppvarmingskilder i borettslaget. Når det gjelder varmepumper spesielt ønsker styret å være tydelig på at det finnes både fordeler og ulemper til montering av disse i borettslaget.

Styret har etter en helhetsvurdering likevel kommet frem til at de ikke innstiller på å tillate montering av varmepumpe i borettslaget. En begrunnelse vil bli gitt under Generalforsamlingen.

### **Forslag til vedtak**

Godkjenning til å kunne oppføre varmepumpe



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Tønsaker Aas
- Glenn Svendsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kai Arild Holm	Munkerudstubben 14 A
Styremedlem	Espen Tønsaker Aas	Munkerudstubben 28
Styremedlem	Glenn Svendsen	Munkerudstubben 8 A
Varamedlem	Jeanette Billkvam	Munkerudstubben 26 A
Varamedlem	Marianne Tennes	Munkerudstubben 36

### 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.

### Generelle opplysninger om Ljanselva Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Ljanselva Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985030049, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

181 397

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.

Ljanselva Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

### Gjenoppretting av økonomien i borettslaget

Som kjent har borettslaget, av ulike årsaker som kommunisert i tidligere årsrapporter, slitt med negativ utvikling ift likviditetsbudsjettet. Også i inneværende styreperiode har denne saken hatt vår øverste prioritet.

Styret har styrket borettslaget økonomi gjennom eksempelvis følgende tiltak.

- Forbruket av strøm på fellesarealet har blitt kraftig redusert gjennom en bevisst holdning til strømbruket. Styret vil redegjøre nærmere for dette punktet under Generalforsamlingen.
- I vinter gjorde toningsfører styret oppmerksom på at Viken Fiber ikke hadde betalt husleie de siste tre årene for boden de leier i trappehuset. Dette tok Viken Fiber raskt tak i og etterbetalte manglende husleie.
- Ulike mindre sparetiltak.

### Leasing av elbil-ladeanlegg

Borettslaget har en leasingavtale med Siemens på elbilinfrastrukturen som utløper våren 2024. Styret har som intensjon å reforhandle avtalen. For at dette skal bli mer enn en formalitet har styret jobbet med å få inn andre aktører i markedet for å verifisere hvorvidt prisen vi betaler er uforholdsmessig høy. Vi har derfor vært i kontakt med ulike tilbydere, men ingen av dem har sendt inn pristilbud.

### Velux vinduer

I løpet av 2021/2022 foretok styret en kartlegging av vinduenes tilstand. Derne ble rapporten forelagt fagfolk som foretok utvalgte besiktelser. Resultatet var at flesteparten av vinduene lar seg reparere med relativt enkle grep, mens andre er av en såpass dårlig forfatning at de må skiftes ut relativt raskt. På bakgrunn av et kostnadsestimat fra håndverker har borettslaget tatt opp et lån som skal finansiere dette arbeidet. Styret understreker at det vedlikeholdsarbeidet som nå gjøres vil forlenge velux-vinduenes levetid betraktelig.

Styret vil informere om forventet progresjon under Generalforsamlingen.

### Dugnader

Som vanlig har styret organisert og gjennomført vår- og høst-dugnad i borettslaget. Som kjent besluttet Styret i fjor å kun bestille container til vårdugnaden for at beboere kan kvitte seg med eget privat avfall.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

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

### Lån

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Ljanselva Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ljanselva Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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.

#### 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 rettvise 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

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

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



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemseo Dokumentnøkkel: 2Q80Q-6YBYS-XBFZJ-UDTMC-APZFY-VTB2W



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-10 14:31:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2Q80Q-6Y8YS-XBFZJ-UDTMC-APZFY-VTB2W

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 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 24

årsrapport.pdf



## LJANSELVA BORETTSLAG ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>49 134</b>	<b>317 390</b>	<b>49 134</b>	<b>252 123</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		455 241	-7 556	170 310	208 810
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-252 252	-260 700	-265 000	-270 638
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>202 989</b>	<b>-268 256</b>	<b>-94 690</b>	<b>-61 828</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>252 123</b>	<b>49 134</b>	<b>-45 556</b>	<b>190 295</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		359 629	127 034		
Kortsiktig gjeld		-107 506	-77 900		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>252 123</b>	<b>49 134</b>		



## LJANSELVA BORETTSLAG ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		338 883	317 628	315 156	336 828
Innkrevde felleskostnader	2	1 576 844	1 188 956	1 441 844	1 554 172
Andre inntekter	3	103 507	355 273	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 019 234</b>	<b>1 861 857</b>	<b>1 757 000</b>	<b>1 891 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-11 186	-8 951	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-86 993	-84 540	-95 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-12 480	-23 910	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-229 192	-592 194	-302 500	-297 500
Forsikringer		-155 946	-148 792	-144 000	-159 000
Kommunale avgifter	9	-358 423	-342 675	-354 000	-308 000
Energi/fyring		-222 733	-214 840	-180 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 652	-173 652	-180 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-106 857	-104 312	-137 500	-121 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 460 151</b>	<b>-1 796 556</b>	<b>-1 521 690</b>	<b>-1 549 190</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>559 083</b>	<b>65 300</b>	<b>235 310</b>	<b>341 810</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>559 083</b>	<b>65 300</b>	<b>235 310</b>	<b>341 810</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	283	21	0	0
Finanskostnader	12	-104 125	-72 877	-65 000	-133 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-103 842</b>	<b>-72 856</b>	<b>-65 000</b>	<b>-133 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>455 241</b>	<b>-7 556</b>	<b>170 310</b>	<b>208 810</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-7 556		
Til annen egenkapital		455 241	0		



## LJANSELVA BORETTSLAG ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	55 750 000	55 750 000
Tomt		8 100 000	8 100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>63 850 000</b>	<b>63 850 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	4 534
Forskuddsbetalte kostnader		25 461	0
Andre kortsiktige fordringer	14	71 094	42 276
Driftskonto OBOS-banken		262 427	80 121
Sparekonto OBOS-banken		648	103
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>359 629</b>	<b>127 034</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 209 629</b>	<b>63 977 034</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Annen egenkapital	15	35 032 376	34 577 135
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>35 035 276</b>	<b>34 580 035</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 216 847	3 469 099
Borettsinnskudd	17	25 850 000	25 850 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 066 847</b>	<b>29 319 099</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		106 730	77 492
Påløpte renter		776	408
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>107 506</b>	<b>77 900</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 209 629</b>	<b>63 977 034</b>
Pantstillelse	18	64 950 000	65 200 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.05.2023  
Styret i Ljanselva Borettslag

Kai Arild Holm/s/

Espen Tønsaker Aas/s/

Glenn Svendsen/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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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

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



under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 164 936
Kabel-tv	173 652
El bil anlegg	149 916
Eiendomsskatt	88 340
Kapitalkost. lån 2	42 317
Kapitalkostnader på IN-lån	290 179
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	4 935
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	1 452
Overført til kapitalkostnader	-338 883
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 576 844</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Innbetalt ladestrøm	33 912
Nøkler	950
Viken Fiber, leie bod 2021 og 2022	68 646
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>103 507</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2021/2022, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 186.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 480
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 480</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-53 374
-----------------------------	---------



Drift/vedlikehold elektro	-7 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 379
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-165 434
Kostnader dugnader	-1 143
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-229 192</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-88 357
Vann- og avløpsavgift	-159 077
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-104 577
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-358 423</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 676
Driftsmateriell	-506
Vaktmestertjenester	-82 085
Andre fremmede tjenester	-9 574
Andre kontorkostnader	0
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-570
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-106 857</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	278
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>283</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-83 615
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 692
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 738
Renter på leverandørgjeld	-80
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-104 125</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2003	55 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>55 750 000</b>



Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.181/bnr.397

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning IN-lån	2 448
Viken Fiber, leie bod 2021 og 2022	68 646
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>71 094</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	26 207 821
Egenkapital fra IN tidligere år	29 506 426
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-20 681 871
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>35 032 376</b>

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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-250 000
Nedbetalt tidligere	12 055
Nedbetalt i år	9 676
	-228 269

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2003	-38 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 946 895
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	211 499
Nedbetalt tidligere, IN	29 232 728
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2022	-2 608 878

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



OBOS-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2008	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	415 525	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	31 077	
Nedbetalt tidligere, IN	273 698	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-379 700
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.		

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 216 847</b>
------------------------------------	-------------------

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

Opprinnelig 2003	-25 850 000
------------------	-------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-25 850 000</b>
----------------------------	--------------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 850 000
Pantelån	3 216 847
Beregnete IN-forpliktelser	8 824 555
<b>TOTALT</b>	<b>37 891 402</b>

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

Bygninger	55 750 000
Tomt	8 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>63 850 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 6113778. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.4** og **31.10.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.05.23

**Selskapsnummer:** 5518 **Selskapsnavn:** Ljanselva Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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