



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 301 644
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Lysehagan Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 025 834	2 640 230
Sum inntekter		3 025 834	2 640 230
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 870
Annen driftskostnad		1 698 315	2 398 550
Sum kostnader		1 801 005	2 478 420
Driftsresultat		1 224 829	161 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 496	2 435
Sum finansinntekter		6 496	2 435
Annen finanskostnad		763 097	447 222
Sum finanskostnader		763 097	447 222
Netto finans		-756 601	-444 787
Resultat før skattekostnad		468 228	-282 977
Årsresultat		468 228	-282 977
Totalresultat		468 228	-282 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 228	-282 977
Sum overføringer og disponeringer		468 228	-282 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 680 159	8 680 159
Sum varige driftsmidler		8 680 159	8 680 159
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 633	45 252
Sum finansielle anleggsmidler		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		8 744 792	8 725 411
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		271 921	253 187
Sum fordringer		271 921	253 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		893 155	1 025 517
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		893 155	1 025 517
Sum omløpsmidler		1 165 076	1 278 704
SUM EIENDELER		9 909 869	10 004 115

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 832 898	6 301 125
Sum opptjent egenkapital		-5 832 898	-6 301 125
Sum egenkapital		-5 828 698	-6 296 925
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 051 491	15 517 019
Øvrig langsiktig gjeld		541 839	523 827
Sum annen langsiktig gjeld		15 593 330	16 040 846
Sum langsiktig gjeld		15 593 330	16 040 846
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 500	3 528
Leverandørgjeld		34 736	256 666
Sum kortsiktig gjeld		145 236	260 194
Sum gjeld		15 738 566	16 301 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 909 869	10 004 115



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370610

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 301 644
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Lysehagan Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 025 834	2 640 230
Sum inntekter		3 025 834	2 640 230
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 870
Annen driftskostnad		1 698 315	2 398 550
Sum kostnader		1 801 005	2 478 420
Driftsresultat		1 224 829	161 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 496	2 435
Sum finansinntekter		6 496	2 435
Annen finanskostnad		763 097	447 222
Sum finanskostnader		763 097	447 222
Netto finans		-756 601	-444 787
Resultat før skattekostnad		468 228	-282 977
Årsresultat		468 228	-282 977
Totalresultat		468 228	-282 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		468 228	-282 977
Sum overføringer og disponeringer		468 228	-282 977



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 680 159	8 680 159
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		8 744 792	8 725 411
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		271 921	253 187
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		893 155	1 025 517
Sum omløpsmidler		1 165 076	1 278 704
SUM EIENDELER		9 909 869	10 004 115
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		4 200	4 200



Udekket tap	5 832 898	6 301 125
Sum opptjent egenkapital	-5 832 898	-6 301 125
Sum egenkapital	-5 828 698	-6 296 925
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 051 491	15 517 019
Øvrig langsiktig gjeld	541 839	523 827
Sum annen langsiktig gjeld	15 593 330	16 040 846
Sum langsiktig gjeld	15 593 330	16 040 846
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 500	3 528
Leverandørgjeld	34 736	256 666
Sum kortsiktig gjeld	145 236	260 194
Sum gjeld	15 738 566	16 301 040
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 909 869	10 004 115



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 129

Lysehagan Borettslag



Velkommen til årsmøte i Lysehagan 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 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/129>

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 avgis 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.

Annen informasjon

Det kalles inn til beboermøte 02.04.2024, kl. 18:00. Vi leier Storstua hos vårt nabo borettslag (Lysehagan 50-52, Oslo). Inngang til Storstua er vis a vis veien for Lysehagan Extra.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring i husordensreglene om mating av småfugl
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lysehagan 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

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

Kaj Hafr er valgt.

Sak 3

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 4

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. 129 Lysehagan Borettslag Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 6

Forslag til endring i husordensreglene om mating av småfugl

Forslag fremmet av:

Kjersti Berre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens ordlyd:

«Det er ikke lov å mate fuglene på borettslagets område, dette gjelder både grøntareal og egne balkonger.»

Forslaget til ny ordlyd:

«Fôring av småfugl er kun tillatt på egen balkong, og fra beholdere med 2 lags sikring mot skjærer. Det er ikke lov å legge usikret fuglemat direkte på balkong eller på bakken.»

Begrunnelse

Det absolutte forbudet som ble innført i 2022 mot mating av småfugl er drastisk, og trist. Det finnes mye nyansert kunnskap om hvordan man kan mate småfugl på en måte som ikke kommer rotter og mus «til gode». Ingen må legge eller henge matrester eller fuglemat direkte på balkong eller på bakken. Forsvarlig mating av småfugl må skje i egnede beholdere, der det bare er de små fuglene som mates, og der skjærer eller mus ikke kommer til. Disse fuglematere er sikret i to lag med netting mot skjærer, og fås kjøpt i skadedyrbutikken.no, Maxbo, Jernia og andre kjeder. Løsthengende meisekuler må også unngås.



Vi bør alle bidra til at den sterkt truede bestanden av småfugler som dompap, bokfink, meiser, rødstrupe, kjernebiter, trekkfugler, stillitser osv, finner mat i de harde vintermånedene, og har sjanse til å overleve.

Styrets innstilling

Styrets stilling til dette er, som tidligere, at dagens ordlyd bør forbli.

Styret er ansvarlige for å beskytte byggemassen, og da det er aktivitet med smågnagere i området er det av den grunn ikke ønskelig å ha mating på tomten. Det bør ikke tillegges styret å påse at beboere anskaffer fuglematere som beskrevet. Småfugl kan allikevel ta med seg fuglemat fra beholderne beskrevet i forslaget, som havner på bakken, andre balkonger, o.l.

Vi ligger også rett inntil Lysakerelven som har rikt dyreliv og tilgang på det fugler og gnagere måtte ønske.

Vår leverandør av skadedyrbekjempelse, Rentokil, kom med sterk anbefaling om å stoppe mating av fugler før forbudet ble vedtatt. De har ikke endret stilling til dette.

Det er også beboere som ikke ønsker avføring og mat fra fugler på sine balkonger, noe som dessverre er en direkte konsekvens av mating av fugler. Økt aktivitet av skadedyr vil trolig medføre økte kostnader i forbindelse med hyppigere ettersyn av åtestasjoner, samt eventuelle følger av skader. Det er ikke rom for dette i nåværende budsjett da styret har budsjettert nøkternt for å unngå en husleieøkning.

Etter å ha forhørt oss med borettslag ved siden av oss, har også de innført forbud mot mating fra balkonger av samme grunn, og inkludert dette i sine Husordensregler.

Forslag til vedtak

Føring av småfugl er kun tillatt på egen balkong, og fra beholder med 2 lags sikring mot skjærere. Det er ikke lov å legge usikret fuglemat direkte på balkong eller på bakken.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Heidi Mossing

Har bodd i borettslaget siden 2012. Etter jeg ble pensjonist og fikk litt mer tid ønsker jeg å bidra for fellesskapet med det jeg kan.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erlend Sanden
- Jakob Valentin Haenel

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Jompe Dehs-Thomas
- Simon Inge Remøy

Sak 8

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:

- Heidi Mossing

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trine Mossing Welo



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jompe Dehs-Thomas	Lysehagan 69
Styremedlem	Truls Dahl	Lysehagan 65
Styremedlem	Kjetil Lim Iversen	Lysehagan 65
Styremedlem	Trine Mossing Welo	Lysehagan 75
Varamedlem	Elisabeth Falck	Lysehagan 63
Varamedlem	Heidi Mossing	Lysehagan 69

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jompe Dehs-Thomas Lysehagan 69

Varadelegert

Kjetil Lim Iversen Lysehagan 65

Valgkomiteen

Elisabeth Falck Lysehagan 63
Heidi Mossing Lysehagan 69

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lysehagan@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lysehagan Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Lysehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948301644, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 753

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1959.

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.

Lysehagan Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader i tilknytning til parkeringsplass en budsjettet. Det ble i budsjettet for 2023 lagt inn en kostnad på kr 750 000,- for reparasjon av parkeringsplassen.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysehagan Borettslag.

Lån

Lysehagan Borettslag har to lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt i henhold til forretningsførerkontrakten.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lysehagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysehagan Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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>.

Oslo, 7. mars 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LYSEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 018 510	1 971 215	1 018 510	1 019 840
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		468 228	-282 977	-226 400	232 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-465 528	-669 503	-72 000	-452 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 369	-225	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 331	-952 705	-298 400	-219 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 019 840	1 018 510	720 110	800 440

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 165 076	1 278 704
Kortsiktig gjeld		-145 236	-260 194
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 019 840	1 018 510



LYSEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 025 834	2 495 764	3 003 000	3 003 000
Innbetalinger		0	90 356	0	0
Andre inntekter		0	54 110	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 025 834	2 640 230	3 003 000	3 003 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-9 870	-10 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-70 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 625	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 365	-80 005	-85 000	-89 000
Konsulenthonorar	6	-84 461	-12 613	-50 000	-50 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-272 112	-1 195 329	-1 045 000	-295 000
Forsikringer		-164 403	-143 948	-159 000	-181 000
Kommunale avgifter	8	-445 051	-357 672	-423 000	-501 000
Energi/fyring		-20 458	-34 399	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 399	-239 316	-235 000	-270 000
Andre driftskostnader	9	-355 540	-319 244	-327 000	-353 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 801 005	-2 478 420	-2 449 400	-1 890 400
DRIFTSRESULTAT		1 224 829	161 810	553 600	1 112 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 496	2 435	0	0
Finanskostnader	11	-763 097	-447 222	-780 000	-880 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-756 601	-444 787	-780 000	-880 000
ÅRSRESULTAT		468 228	-282 977	-226 400	232 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-282 977		
Reduksjon udekket tap		468 228	0		



LYSEHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	8 191 100	8 191 100
Tomt		489 059	489 059
Miljøbankkonto, øremerket		64 633	45 252
SUM ANLEGGSMIDLER		8 744 792	8 725 411
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		271 921	253 187
Driftskonto OBOS-banken		890 212	1 022 650
Sparekonto OBOS-banken		2 943	2 866
SUM OMLØPSMIDLER		1 165 076	1 278 704
SUM EIENDELER		9 909 869	10 004 115
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	13	-5 832 898	-6 301 125
SUM EGENKAPITAL		-5 828 698	-6 296 925
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	15 051 491	15 517 019
Borettsinnskudd	15	478 800	478 800
Avsetning bomiljøtiltak	16	63 039	45 027
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 593 330	16 040 846
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 736	256 666
Påløpte renter		75 380	3 528
Påløpte avdrag		35 120	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 236	260 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 909 869	10 004 115
Pantstillelse	17	17 177 400	17 177 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 05.03.2024
Styret i Lysehagan Borettslag

Jompe Dehs-thomas /s/

Kjetil Lim Iversen /s/

Trine Mossing Welø /s/

Truls Dahl /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 993 424
Eiendomsskatt	22 810
Strøm motorvarmere	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 025 834

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-54 513
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 411
Andre konsulentonorarer, Tek-Norge	-17 538
SUM KONSULENTHONORAR	-84 461

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 115
Drift/vedlikehold VVS	-56 365
Drift/vedlikehold elektro	-149 554
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 162
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 225
Kostnader dugnader	-3 691
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-272 112

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 875
Vann- og avløpsavgift	-297 808
Feieavgift	-4 335
Renovasjonsavgift	-120 033
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-445 051

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

Lokalleie	-700
Container	-11 344
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 731
Driftsmateriell	-4 613
Vaktmestertjenester	-86 930
Renhold ved firmaer	-93 544
Snørydding	-46 588
Gressklipping	-71 976
Andre fremmede tjenester	-21 846
Andre kontorkostnader	-825
Bank- og kortgebyr	-2 443
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-355 540

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 050
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 446
SUM FINANSINNTEKTER	6 496

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-254 737
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-508 360
SUM FINANSKOSTNADER	-763 097

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	2 284 600
Tilgang 1994	5 906 500
SUM BYGNINGER	8 191 100

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.10/bnr.753

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

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-5 900 000
Nedbetalt tidligere	687 102
Nedbetalt i år	229 570
	-4 983 328

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 010 000
Nedbetalt tidligere	-5 294 121
Nedbetalt i år	235 958
	-10 068 163

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 051 491****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -478 800

SUM BORETTSINNSKUDD **-478 800****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -63 039

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-63 039****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	478 800
Pantelån	15 051 491
Påløpte avdrag	35 120
TOTALT	15 565 411

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

Bygninger	8 191 100
	489 059
TOTALT	8 680 159

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Ferdigstilt elektrisk arbeide utendørs og i oppganger. Alt er nå LED basert, med astrour på utebelysning (fra tidligere lyssensor). Dette minsker behov for vaktmester, ettersom lysene ikke vil gå på lengre tid.
- Reforhandlet kontrakt med Telia ang TV og Internett, med mulighet for valg til den enkelte beboer som ikke har behov for en av alternativene.
- Forsikringsaker på varmekabler på badetrom.
- Sjekk av pipeløp med befaring av Pipeeksperten, oversendt rapport til OBRE. Ikke fått tilbakemelding fra OBRE, avventer dette før mer vurderes.
- Oppjustering av fellesutgifter basert på større økninger av renter, kommunale avgifter o.l. Endringen var stor nok til at vi ikke har måtte gjøre flere løft i fellesutgifter, heller ikke i planlagt for 2024 (vurderes fortløpende).
- Dugnader er gjennomført, men liten endring. For å forbedre oppmøte og gi fleksibilitet til beboere har dette strukket seg over 2 uker, slik at alle som har anledning til bidra når de kan, istedenfor å sette av en helg.
- Oppfølging av PBT (vaktmester) i forbindelse med vedlikehold av sandfang på parkeringsplassen. Dette er per nå en tvistesak som vi har engasjert advokat til å bistå oss med. I denne forbindelse har vi også rekvirert suge-/spylebil til å tømme sandfanget. Innhentet og sammenstilt dokumentasjon advokat har etterspurt, samt jevnlig telefonmøter.
- Vaktmesterselskap har som følge av tvistesak valgt å avslutte kontrakten med borettslaget. Styret vurderer nytt vaktmesterselskap opp mot alternative løsninger, slik som rengjøringsfirma, basert på behov.
- Oppfølging av OMB og OBOS Prosjekt for rehabilitering fra 2021. OMB har vist liten vilje til å utføre avviksretting og gjenstående arbeider, styret vurderer derfor muligheter for alternative løsninger i denne saken for å kunne ferdigstille i inneværende år.
- Fjerning av veibommer som ikke var i bruk på tomten.
- Anskaffet nye vannkraner utenfor blokkene (frostsikre), samt kjøpt inn ny trommel (forrige ble stjålet) utenfor langblokka.
- Deltatt på webinar i forbindelse med OBOS-nøkkel.
- Undersøker og følger opp mulighet for rehabilitering av støyskjermen. Dette er noe som Statens Vegvesen er ansvarlige for.
- Innhentet tilbud på maling av panel over inngangspartier (Alfa malemester). Dette igangsettes når temperaturer tillater det.
- Montert nye skilt med husnummer, samt tau til å holde dører åpne.
- Undersøke og innhente dokumentasjon vedrørende innsendte saker fra beboere, henholdsvis til generalforsamling.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658609. 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.

**Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Utskifting av alle utvendige og innvendige lys	
2022	Maling av oppganger	
2021 – 202x	Balkongrehabilitering	Rehabilitering av balkonger og vinduer
2020 - 2020	Etablert el-bil ladere	
2015 - 2015	Rep. defekt kloakkrør i nr. 75	
2014 - 2014	Skifte av calling anlegg	
2009 - 2009	Oppgradering av kabel-tv-anlegget (Get)	Digital-tv, bredbånd, og mulighet for internettelefoni
2008 - 2009	Våtromsrehabilitering	Skifte av rørstammer, oppussing av samtlige bad
2007 - 2007	Oppgradering av uteareal og lekeplass	
2006 - 2006	Større vedlikeholdsarbeid	Utvendig/innvendig malerarbeid av inngangsparti, balkonger, oppganger og alt utvendig treverk.
2005 - 2005	Utvidelse av parkeringsareal i 2005	
2005 - 2005	Skifte av calling anlegg	
2004 - 2004	Tak	Omtrekking av tak, takrenner, nedløp samt nye pipebeslag
2003 - 2003	Utbedring av piper	
2001 - 2001	Elektrisitet	Nye hovedtavler, nye sikringsskap samt omtrekking av ledninger i leilighetene
1999 - 1999	Kjellerdører og ringepanel	
1996 - 1996	Opprustning av lekeplass	
1994 - 1995	Oppussing av samtlige oppganger.	
1994 - 1995	Ny utebelysning	
1991 - 1992	Større rehabilitering.	Etterisolering av alle yttervegger med ny teglfasade, utbedring av drenering av langblokka (71/73/75), nye balkonger, opprusting av uteareal, asfaltering og legging av kantstein
1986 - 1986	Skiftet vinduer og balkongdører	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 2.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.24

Selskapsnummer: 129 Selskapsnavn: Lysehagan 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>Anders Nicolai Trætteberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kaj Hafr er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</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 kr 90 000.

- For
 Mot

Sak 6 Forslag til endring i husordensreglene om mating av småfugl

Fôring av småfugl er kun tillatt på egen balkong, og fra beholdere med 2 lags sikring mot skjærer. Det er ikke lov å legge usikret fuglemat direkte på balkong eller på bakken.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Heidi Mossing

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Erlend Sanden
 Jakob Valentin Haenel

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Jompe Dehs-Thomas
 Simon Inge Remøy

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Heidi Mossing

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Trine Mossing Welo



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.