



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 752 653	2 650 775
Sum inntekter		2 752 653	2 650 775
Kostnader			
Lønnskostnad		193 712	186 272
Annen driftskostnad		1 726 633	1 593 769
Sum kostnader		1 920 345	1 780 040
Driftsresultat		832 308	870 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 869	6 138
Sum finansinntekter		24 869	6 138
Annen finanskostnad		292 362	198 119
Sum finanskostnader		292 362	198 119
Netto finans		-267 493	-191 981
Ordinært resultat før skattekostnad		564 815	678 754
Ordinært resultat etter skattekostnad		564 815	678 754
Årsresultat		564 815	678 754
Totalresultat		564 815	678 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		564 815	678 754
Sum overføringer og disponeringer		564 815	678 754



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 216 871	4 216 871
Sum varige driftsmidler		4 216 871	4 216 871
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		45 252	
Sum finansielle anleggsmidler		45 752	500
Sum anleggsmidler		4 262 623	4 217 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		41 076	28 759
Andre fordringer		9 145	274 699
Sum fordringer		50 221	303 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 662	3 487 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 662	3 487 369
Sum omløpsmidler		3 580 883	3 790 827
SUM EIENDELER		7 843 506	8 008 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 541 937	3 106 752
Sum opptjent egenkapital		-2 541 937	-3 106 752
Sum egenkapital		-2 537 737	-3 102 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 964 914	10 475 455
Øvrig langsiktig gjeld		401 427	356 400
Sum annen langsiktig gjeld		10 366 341	10 831 855
Sum langsiktig gjeld		10 366 341	10 831 855
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		8 316	278 895
Annen kortsiktig gjeld		6 585	
Sum kortsiktig gjeld		14 901	278 895
Sum gjeld		10 381 243	11 110 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 843 506	8 008 198



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 460309

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 752 653	2 650 775
Sum inntekter		2 752 653	2 650 775
Kostnader			
Lønnskostnad		193 712	186 272
Annen driftskostnad		1 726 633	1 593 769
Sum kostnader		1 920 345	1 780 040
Driftsresultat		832 308	870 735
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 869	6 138
Sum finansinntekter		24 869	6 138
Annen finanskostnad		292 362	198 119
Sum finanskostnader		292 362	198 119
Netto finans		-267 493	-191 981
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		564 815	678 754
Årsresultat		564 815	678 754
Totalresultat		564 815	678 754
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		564 815	678 754
Sum overføringer og disponeringer		564 815	678 754



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 216 871	4 216 871
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		500	500
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		45 752	500
Sum anleggsmidler		4 262 623	4 217 371
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		41 076	28 759
Andre fordringer			
		9 145	274 699
Sum fordringer		50 221	303 458
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 530 662	3 487 369
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 530 662	3 487 369
Sum omløpsmidler		3 580 883	3 790 827
SUM EIENDELER		7 843 506	8 008 198
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200



Sum innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 541 937	3 106 752
Sum opptjent egenkapital	-2 541 937	-3 106 752
Sum egenkapital	-2 537 737	-3 102 552
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 964 914	10 475 455
Øvrig langsiktig gjeld	401 427	356 400
Sum annen langsiktig gjeld	10 366 341	10 831 855
Sum langsiktig gjeld	10 366 341	10 831 855
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	8 316	278 895
Annen kortsiktig gjeld	6 585	
Sum kortsiktig gjeld	14 901	278 895
Sum gjeld	10 381 243	11 110 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 843 506	8 008 198



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN 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

Leirskallen Borettslag

10. mai 2023

Selskapsnummer: 118





Velkommen til årsmøte i Leirskallen 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:

10. mai 2023 kl. 18:00, Leirskallen Turnhall.

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. Honorar til valgkomiteen
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Leirskallen 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Thor-Erik Stenberg

Forslag til vedtak

Thor-Erik Stenberg er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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



Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner velges i generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0118 Årsrapport og regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178 058



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 178 058

Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 3 422

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomiteen settes til kr 3 422

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thor-Erik Stenberg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kelly Palencia

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Ævrum
- Marie Hellmann Moxnes

Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hilde Kolnes



- Lars Neegaard
- Lars Øiseth

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Thor-Erik Stenberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vegard Ulsund



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thor-Erik Stenberg	Leirskallen 18
Nestleder	Vegard Ulsund	Leirskallen 1
Styremedlem	Kelly Palencia	Leirskallsvingen 27
Styremedlem	Trine Andressen Scott	Leirskallen 14
Varamedlem	Audun Øvrum	Leirskallsvingen 25
Varamedlem	Mari Moxnes	Leirskallbakken 25

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Thor-Erik Stenberg Leirskallen 18

Varadelegert

Vegard Ulsund Leirskallen 1

Valgkomiteen

Lars Øiseth	Leirskallen 8
Hilde Kolnes	Leirskallen 7
Lars Neegaard	Leirskallsvingen 13

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post leirskallen@styrerommet.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 Leirskallen Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Leirskallen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948976420, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

180 39 40

Første innflytting skjedde i 1950. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.



Leirskallen 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke budsjetterte inntekter til eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre behov enn forutsatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteoppgang.

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 2023

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

Det er ikke budsjettert med kostnader til større vedlikehold

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 Leirskallen Borettslag.

Lån

Leirskallen Borettslag har lån i EIKA Boligkreditt AS
Et lån til en løpende rentesats på 4,4%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 78 172 inkl. mva.
Fra 01.01.2023 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 81 452 inkl. mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Leirskallen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Leirskallen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 24 Om Årsrapport og Regnskap 2022.pdf



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, 21. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LEIRSKALLEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 976 420, KUNDENR. 118

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 511 932	3 377 949	3 511 932	3 565 981
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	564 815	678 754	370 096	265 520
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -510 541	-544 770	-548 000	-475 000
Innsk. øremerk. bankkto	-225	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	54 049	133 984	-177 904	-209 480
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 565 982	3 511 932	3 334 028	3 356 501
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 580 883	3 790 827		
Kortsiktig gjeld	-14 901	-278 895		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 565 982	3 511 932		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 714 988	2 647 268	2 532 000	2 845 000
Andre inntekter	3	37 665	3 507	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 752 653	2 650 775	2 536 000	2 849 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 938	-23 019	-24 000	-26 000
Styrehonorar	5	-166 573	-160 052	-166 573	-178 058
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 670	-5 000	-6 000
Andre honorarer		-3 201	-3 201	-3 331	-3 422
Forretningsførerhonorar		-78 170	-76 260	-78 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-1 320	-4 531	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-323 488	-73 019	-409 000	-589 000
Forsikringer		-265 627	-238 224	-266 000	-284 000
Kommunale avgifter	9	-682 642	-640 389	-540 000	-645 000
Energi/fyring		-17 069	-14 773	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 280	-150 798	-151 000	-178 000
Andre driftskostnader	10	-176 012	-381 705	-303 000	-167 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 920 345	-1 780 040	-1 994 904	-2 207 480
DRIFTSRESULTAT		832 308	870 735	541 096	641 520
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 869	6 138	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-292 362	-198 119	-181 000	-386 000
RES. FINANSINNT/KOSTN		-267 493	-191 981	-171 000	-376 000
ÅRSRESULTAT		564 815	678 754	370 096	265 520
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		564 815	678 754		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 999 400	2 999 400
Tomt		1 217 471	1 217 471
Aksjer og andeler	14	500	500
Miljøbankkonto, øremerket		45 252	0
SUM ANLEGGSMIDLER		4 262 623	4 217 371
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		41 076	28 759
Forskuddsbetalte kostnader		9 145	274 699
Driftskonto OBOS-banken		668 145	648 621
Sparekonto OBOS-banken		2 862 516	2 838 748
SUM OMLØPSMIDLER		3 580 883	3 790 827
SUM EIENDELER		7 843 506	8 008 198
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	15	-2 541 937	-3 106 752
SUM EGENKAPITAL		-2 537 737	-3 102 552
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 964 914	10 475 455
Borettsinnskudd	17	356 400	356 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	45 027	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 366 341	10 831 855
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		8 316	278 895
Annen kortsiktig gjeld	19	6 585	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 901	278 895
SUM EGENKAPITAL- GJELD		7 843 506	8 008 198
Pantstillelse	20	19 161 400	19 161 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2023

Styret i Leirskallen Borettslag

Thor-Erik Stenberg /s/ Vegard Ulsund /s/ Trine Andressen Scott /s/ Kelly Palencia /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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 374 680
Alarmavgift	182 448
Eiendomsskatt	136 032
Leietillegg påbygg	21 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 714 988

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Privat vei	33 798
Fakturert for TV-avgift	3 867
SUM ANDRE INNETEKTER	37 665

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

Arbeidsgiveravgift	-23 938
--------------------	---------

SUM

PERSONALKOSTNADER	-23 938
--------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 166 573.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-1 320

SUM KONSULENTHONORAR	-1 320
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-29 818
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-130 075
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-163 595
--------------------------------	----------

SUM DRIFT OG

VEDLIKEHOLD	-323 488
--------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-136 099
---------------	----------

Vann- og avløpsavgift	-320 715
-----------------------	----------

Feieavgift	-8 336
------------	--------

Renovasjonsavgift	-217 492
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE

AVGIFTER	-682 642
-----------------	-----------------

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

Container	-38 138
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 156
Snørydding	-77 294
Gressklipping	-18 737
Andre fremmede tjenester	-624
Trykksaker	-850
Andre kontorkostnader	-1 263
Porto	-140
Kontingenter	-500
Gaver	-6 150
Bank- og kortgebyr	-2 425
Velferdskostnader	-4 735
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-176 012

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	876
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 993
SUM FINANSINTEKTER	24 869

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-292 362
SUM FINANSKOSTNADER	-292 362

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	1 906 400
Oppskrevet 1973	1 093 000
SUM BYGNINGER	2 999 400

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.180/bnr.39 M. flere

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

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Leirskallen Skisenter. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris kr 500.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-16 500 000	
Nedbetalt tidligere	6 024 545	
Nedbetalt i år	510 541	
		-9 964 914
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-9 964 914

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952 -356 400

SUM BORETTSINNSKUDD -356 400

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -45 027

**SUM ANNEN LANGSIKTIG
GJELD -45 027**

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Privatvei, 2023 -6 585

**SUM ANNEN KORTSIKTIG
GJELD -6 585**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	356 400
Pantelån	9 964 914
TOTALT	10 321 314

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

Bygninger	2 999 400
Tomt	1 217 471
TOTALT	4 216 871



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er i 2022 avholdt 6 styremøter og 42 saker er behandlet. I tillegg er det avholdt flere befaringer i borettslaget.

Styret har i 2022 bestått av

Thor-Erik Stenberg – styreleder
Kelly Palencia - styremedlem
Vegard Ulsund – nestleder
Trine Andresen-Scott - styremedlem
Audun Øvrum - varamedlem
Marianne Nystøyl – varamedlem

Styret utfører mange løpende administrative oppgaver som kanskje ikke er så synlige for beboerne gjennom året. Noe av det viktigste er godkjenning av regnskapsbilag, kassererfunksjon, løpende økonomistyring, oppfølging mot OBOS og andre myndigheter osv.

Året 2022 har vært et godt år for borettslaget. Vi har forholdsvis lite turnover blant våre beboere noe som er tegn på trivsel og godt naboskap i laget.

De viktigste områdene det er arbeidet med i 2022 kan oppsummeres i;

Trefelling.

En sak som styret har fått flere henvendelser på over tid er høye trær som hindrer sollys, skaper skygge for boliger og som vokser opp i ledningsnett osv.

Det er slik at selv om alle tomter i borettslaget er felles eie så har vi en lang historikk og kutyme for at beboerne disponerer arealer utenfor sine andeler uten at styret eller borettslaget som sådan involverer seg i dette. Det medfører at vi regner det slik at man selv er ansvarlig for hagehold og å unngå at trær eller annet vokser til forstyrrelser for naboer, kommunale ledningsnett, vokser ut i veiene våre el.

Så har vi noen områder som ikke «naturlig» hører inn under dette og det har styret ansvar for. Det gjelder spesielt rund ballbane, ved rundingen, innkjøring, langs veiene ol. Vi forsøker å vedlikeholde så mye av dette som mulig ved vårdugnaden, men har fast hjelp til gressklipping og annet små arbeid.

Vi har hatt en del trær som har vokst seg såpass store at styret besluttet å tynne ut noen trær på våren. Blant annet rundt trafo kiosk, ved ballbanen og mot turnhallen.

Utfordringer med rotter i hagene i borettslaget

Vi fikk i 2021 store utfordringer med rotter i borettslaget. Dette har dessverre fortsatt i 2022 selv med de tiltak som er gjort. Det er derfor svært viktig at ingen i borettslaget mater fugler eller andre dyr utendørs og at vi plukker opp nedfallsfrukt fra trær i hagen så fort som mulig slik at vi forhåpentligvis kan få bukt med problemet i løpet av 2023.



Dersom man ser rotter, eller spor av rotter utenfor sin bolig er det viktig at man selv går til innkjøp av feller og får satt ut dette i tillegg til de felles stasjoner som borettslaget har via Anticimex. Er også fint om det sendes en melding til styret om hvor og når man har sett dette så vi har det med i den totale vurdering av tiltak som gjøres.

Fiber leveranser til borettslaget

Styret har i lang tid vurdert forskjellige muligheter fra forskjellige leverandører for levering av fiber til borettslaget. Det har ikke vært lett å få gode tilbud og sågar får vi ikke tilbud fra en del leverandører.

Styret diskuterte dette på beboermøte i 2022 og kommer tilbake med oppdatert informasjon på beboermøte i 2023.

Økning i felleskostnadene.

Med stor uro i verden rundt oss, høye strømpriser, økte renter og generell kostnadsøkning som bakgrunn vedtok styret en økning i felleskostnadene på 10% i oktober måned med virkning fra 2023. Styret ønsker å holde felleskostnadene på et så rimelig nivå som mulig og har lyktes godt med dette de senere årene. Samtidig bor vi i et eldre borettslag hvor det må regnes med uforutsette vedlikeholdsbehov. Målet er å ha såpass god likviditet at dette kan håndteres løpende over driften uten ytterligere inntektsbringende tiltak. Den økning som er gjort vurderes å gi nødvendig rom for dette, men utvikling i det generelle kostnadsbildet følges nøye og den kan bli behov for ytterligere økning i felleskostnadene i løpet av året.

Vasking av tak

Etter godt tips fra beboer ser vi at det har begynt å bli betydelig mengde med mose på en del av takene våre. Styret er i dialog med entreprenører om dette og håper vi får til en rengjøring av de mest aktuelle flatene i løpet av 2023.

Annet

Gårdreform Snø og Grønt har også dette året vært leid inn for å utføre snøbrøyting og gressklipping og styret er i all hovedsak godt fornøyd med arbeidet som gjøres.

Vårdugnaden ble gjennomført etter et opphold i covid perioden. Det ble en svært hyggelig kveld hvor mye godt arbeid ble utført og det ble avsluttet med grilling og sosialt samvær på rundingen.

Julegrantenningen ble avholdt på tradisjonelt vis, endelig uten restriksjoner. Det var svært godt framme og nissen viste seg fra sin beste side, det samme kunne man ikke si om juleværet. En hyggelig samling før jul og spesielt gledelig med alle de flotte barna vi nå har i borettslaget!

Styret vurderer at 2022 har vært et godt driftsår. Vi mener borettslaget har en solid økonomi, og god kontroll på inntekter og kostnader slik at vi kan håndtere de utfordringer som oppstår underveis, over driften.

Styret mener laget er godt posisjonert for å håndtere kommende vedlikeholdsoppgaver i borettslaget.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565466. 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

2021	Drenering i Leirskallsvingen 3.
2020	Montering av kum og tilbakeslagsventil i Leirskallen 4 og 6.
2018	Drenering av Leirskallen 1 og 3.
2017	Omlagging av strøm til «rundingen»
2016	Rehabilitering av kloakkledning, Leirskallsvingen 13,15,17 og 19.
2015	Malt alle hus utvendig. Gjennomført radonmåling og utført nødvendige tiltak.
2012	Slutført dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
2011	På begynt dreneringsarbeid i Leirskallen 4 og 6.
2008/2009	Rehabilitering av borettslagets fasader. Utskifting av dører og vinduer. Tilleggs- og etterisolering. Ny utvendig kledning.
2004	Rehabilitering av alle pipene; etablering av ny lekeplass i henhold til krav i nye forskrifter; drenering i Leirskallsvingen 17/19 og Leirskallbakken 13/15.
2000	Alle hus ble malt.
1995	Rehabilitering av alle spillvannsledninger og noen vanninntak.
1992	Skiftet alle tak. Skiftet nødvendig utvendig panel, malt alle hus, skiftet renner og nedløp.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 118 **Selskapsnavn:** Leirskallen 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
E-post: oef@obos.no

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