



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 037 468	2 752 653
Sum inntekter		3 037 468	2 752 653
Kostnader			
Lønnskostnad		207 067	193 712
Annen driftskostnad		1 734 280	1 726 633
Sum kostnader		1 941 348	1 920 345
Driftsresultat		1 096 120	832 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 371	24 869
Sum finansinntekter		87 371	24 869
Annen finanskostnad		496 289	292 362
Sum finanskostnader		496 289	292 362
Netto finans		-408 918	-267 493
Resultat før skattekostnad		687 202	564 815
Årsresultat		687 202	564 815
Totalresultat		687 202	564 815
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		687 202	564 815
Sum overføringer og disponeringer		687 202	564 815



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		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		64 633	45 252
Sum finansielle anleggsmidler		65 133	45 752
Sum anleggsmidler		4 282 004	4 262 623
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 390	41 076
Andre fordringer		124 682	9 145
Sum fordringer		126 072	50 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 800 380	3 530 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 800 380	3 530 662
Sum omløpsmidler		3 926 452	3 580 883
SUM EIENDELER		8 208 457	7 843 506



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		1 854 735	2 541 937
Sum opptjent egenkapital		-1 854 735	-2 541 937
Sum egenkapital		-1 850 535	-2 537 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 524 469	9 964 914
Øvrig langsiktig gjeld		419 439	401 427
Sum annen langsiktig gjeld		9 943 908	10 366 341
Sum langsiktig gjeld		9 943 908	10 366 341
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		85 262	
Leverandørgjeld		29 821	8 316
Annen kortsiktig gjeld			6 585
Sum kortsiktig gjeld		115 083	14 901
Sum gjeld		10 058 991	10 381 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 208 457	7 843 506



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446146

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 420
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LEIRSKALLEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 037 468	2 752 653
Sum inntekter		3 037 468	2 752 653
Kostnader			
Lønnskostnad		207 067	193 712
Annen driftskostnad		1 734 280	1 726 633
Sum kostnader		1 941 348	1 920 345
Driftsresultat		1 096 120	832 308
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		87 371	24 869
Sum finansinntekter		87 371	24 869
Annen finanskostnad		496 289	292 362
Sum finanskostnader		496 289	292 362
Netto finans		-408 918	-267 493
Resultat før skattekostnad		687 202	564 815
Årsresultat		687 202	564 815
Totalresultat		687 202	564 815
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		687 202	564 815
Sum overføringer og disponeringer		687 202	564 815



Organisasjonsnr: 948 976 420
LEIRSKALLEN 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		4 216 871	4 216 871
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		500	500
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		64 633	45 252
Sum anleggsmidler		65 133	45 752
Sum anleggsmidler			
		4 282 004	4 262 623
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		1 390	41 076
Andre fordringer			
Sum fordringer		124 682	9 145
Sum fordringer		126 072	50 221
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 800 380	3 530 662
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 800 380	3 530 662
Sum omløpsmidler		3 926 452	3 580 883
SUM EIENDELER		8 208 457	7 843 506
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	1 854 735	2 541 937
Sum opptjent egenkapital	-1 854 735	-2 541 937
Sum egenkapital	-1 850 535	-2 537 737
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 524 469	9 964 914
Øvrig langsiktig gjeld	419 439	401 427
Sum annen langsiktig gjeld	9 943 908	10 366 341
Sum langsiktig gjeld	9 943 908	10 366 341
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	85 262	
Leverandørgjeld	29 821	8 316
Annen kortsiktig gjeld		6 585
Sum kortsiktig gjeld	115 083	14 901
Sum gjeld	10 058 991	10 381 243
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 208 457	7 843 506



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 118

Leirskallen Borettslag



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:

22. mai 2024 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår 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

Som fører av protokollen ble Heidi W. Svendsen foreslått. Protokollvitne foreslås valgt i årsmøtet



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 for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 184 012

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 184 012



Sak 7

Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til valgkomiteen foreslås satt til kr 2 238

Forslag til vedtak

Valgkomiteen honoreres med kr 2 238

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Andressen Scott
- Vegard Ulsund

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Audun Øvrum
- Mari Moxnes

Valg av 3 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 2023

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 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnader og leietillegg påbygg med 3% fra 01.05.2023, i tillegg til innkreving av eiendomsskatt.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at borettslaget budsjetterer med ekstra vedlikeholdsmidler i tilfelle behov.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak 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 2024

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

Større vedlikehold

Det er ikke budsjettet med midler til større vedlikehold i 2024

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 Leirskallen Borettslag.

Lån

Leirskallen Borettslag har lån i OBOS Banken.

Ett lån til en løpende rentesats på 6,05%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 81 452 inkl. mva.

Fra 01.01.2023 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 85 772 inkl. mva

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
10 av 23 018 Årsrapport og regnskap for 2023.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, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

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.		3 565 981	3 511 932	3 565 981	3 811 369
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		687 202	564 815	265 520	218 429
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-440 445	-510 541	-70 000	-436 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 369	-225	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		245 388	54 049	195 520	-217 571
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 811 369	3 565 982	3 761 501	3 593 798

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		3 926 452	3 580 883
Kortsiktig gjeld		-115 083	-14 901
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 811 369	3 565 982



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 030 648	2 714 988	2 845 000	3 108 000
Andre inntekter	3	6 820	37 665	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 037 468	2 752 653	2 849 000	3 112 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 588	-23 938	-26 000	-27 000
Styrehonorar	5	-178 058	-166 573	-178 058	-184 012
Revisjonshonorar	6	-8 125	-7 625	-6 000	-9 000
Andre honorarer		-3 421	-3 201	-3 422	-3 559
Forretningsførerhonorar		-81 450	-78 170	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	7	-5 500	-1 320	-20 000	-20 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-120 342	-323 488	-589 000	-541 000
Forsikringer		-291 703	-265 627	-284 000	-321 000
Kommunale avgifter	9	-839 293	-682 642	-645 000	-764 000
Energi/fyring		-18 064	-17 069	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-209 698	-166 280	-178 000	-197 000
Andre driftskostnader	10	-151 705	-176 012	-167 000	-171 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 941 348	-1 920 345	-2 207 480	-2 352 571
DRIFTSRESULTAT		1 096 120	832 308	641 520	759 429
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	87 371	24 869	10 000	15 000
Finanskostnader	12	-496 289	-292 362	-386 000	-556 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-408 918	-267 493	-376 000	-541 000
ÅRSRESULTAT		687 202	564 815	265 520	218 429
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		687 202	564 815		



Leirskallen Borettslag

BALANSE

	Note	2023	2022
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		64 633	45 252
SUM ANLEGGSMIDLER		4 282 004	4 262 623
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 390	41 076
Forskuddsbetalte kostnader		124 682	9 145
Driftskonto OBOS-banken		553 714	668 145
Sparekonto OBOS-banken		3 246 666	2 862 516
SUM OMLØPSMIDLER		3 926 452	3 580 883
SUM EIENDELER		8 208 457	7 843 506
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap		-1 854 735	-2 541 937
SUM EGENKAPITAL		-1 850 535	-2 537 737
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 524 469	9 964 914
Borettsinnskudd	17	356 400	356 400
Avsetning bomiljøtiltak	18	63 039	45 027
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 943 908	10 366 341
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 821	8 316
Påløpte renter		49 440	0
Påløpte avdrag		35 822	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 585
SUM KORTSIKTIG GJELD		115 083	14 901
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 208 457	7 843 506



Leirskallen Borettslag

Pantstillelse	19	19 161 400	19 161 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024

Styret i Leirskallen Borettslag

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

NOTE: 1

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 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 637 936
Eiendomsskatt	185 988
Alarmavgift	182 448
Leietillegg for påbygg	24 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 030 648



Leirskallen Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Privat vei	2 762
Fakturert for TV-avgift	4 058
SUM ANDRE INNTEKTER	6 820

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 588
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 588

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 2022/2023, og er på kr 178 058.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 500
SUM KONSULENTHONORAR	-5 500

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 955
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 458
Kostnader dugnader	-930
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-120 342

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-186 039
Vann- og avløpsavgift	-402 899
Feieavgift	-4 590
Renovasjonsavgift	-245 766
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-839 293



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-37 009
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 093
Snørydding	-52 287
Gressklipping	-20 564
Andre fremmede tjenester	-1 061
Trykksaker	-899
Andre kontorkostnader	-108
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-7 750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 705

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 852
Renter av sparekonto i OBOS-banken	85 519
SUM FINANSINNTEKTER	87 371

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-339 312
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-156 977
SUM FINANSKOSTNADER	-496 289

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

AKSJEKAPITAL

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-16 500 000
Nedbetalt tidligere	6 535 086
Nedbetalt i år	440 445
	<u>-9 524 469</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 524 469

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1952 -356 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-356 400**

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -63 039

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-63 039**

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	356 400
Pantelån	9 524 469
Påløpte avdrag	35 822
TOTALT	9 916 691

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

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



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er i 2023 avholdt 7 styremøter og 38 saker er behandlet. I tillegg er det avholdt flere befaringer i borettslaget.

Styret har i 2023 bestått av

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

I tillegg til styremøter og arbeidsmøter har styret løpende ansvar for «kasserer funksjon» med godkjenning og oppfølging av fakturaer, likviditetsstyring og oppfølging av henvendelser fra beboere og fra OBOS systemet.

De viktigste områdene det er arbeidet med i 2023 kan oppsummeres i;

Installasjon av fiber.

Den klart største saken styret har jobbet med, spesielt vår og sommer er utfasing av vårt gamle kabel TV anlegg og installasjon av nytt fiber anlegg til alle beboere i borettslaget.

Saken har vært forberedt over flere år og har vært luftet på beboermøte i flere omganger og sist på generalforsamling i borettslaget våren 2023 hvor også leverandøren var tilstede og redegjorde for tilbudet som da lå på bordet. Det var stort flertall for å gjøre en overgang til fiber leveranse og styret fulgte opp med endelig vedtak rett i etterkant av generalforsamlingen.

Selv om det var jobbet grundig med underlag for leveransen ble det som forventet en del utfordringer under selve installasjons arbeidet. Det var flere oppstarts problemer. Avtalt kommunikasjon fra leverandør til både styret og beboere ble ikke overholdt noe som skapte en del utfordringer.

Når vi kom ordentlig i gang med installasjon må det sies at dette gikk bedre enn fryktet selv om noen hadde oppstartsproblemer og var uten TV signaler en stund. Styret beklager over for de som fikk utfordringer som det tok tid å få ordnet.

Nå har anlegget vært i bruk i noen måneder og vi må kunne si at det for de aller fleste har blitt bra og at vi nå har et stabilt og godt anlegg i drift.

Flom og vann problemer

Det har de senere årene vært økende utfordringer med flom og overvann som når kjellere i borettslaget. Fjorårets Hans som traff oss i august måned var noe av det verste vi har hatt av denne type sålangt.

Borettslaget ble i praksis sperret inne av vann ved at Ljanselva gikk over sine bredder og overvann fra områdene rundt oss som naturlig havner i bunn av Leirskallbakken og Leirskallsvingen.



Vi hadde flere boliger med vann i kjeller og et par steder er dette et gjentakende problem ved slike hendelser.

Dette medførte flere forsikringssaker og mye ekstra arbeid for beboere og også for styret som har forsøkt å følge opp så godt vi kan.

Det ble i sammenheng med dette gjennomført en befarings med Bymiljøetaten for å se på mulige løsninger på de utfordringer vi har.

Med de prognoser myndighetene har for natur hendelser i årene som kommer må vi forvente at utfordringer som «Hans» vil komme oftere enn før. Borettslaget må derfor fortsette arbeidet med å se på løsninger som kan forhindre at dette skader boligene våre. Blant annet må vi se på overvannsløsningene og avløpsledningene våre som stedvis er i veldig skjær forfatning.

I etterkant av dette ble det vedtatt å drenere rundt en bolig, arbeidet vil bli utført våren 2024.

Husleie økning.

Det er dyrtid i Norge med høye renter og sterk prisøkning på tjenester fra kommune osv. Det gjør at styret følger nøye med på husleie utviklingen. Det ble derfor gjennomført en 10% husleieøkning i løpet av året og det må nok, dessverre regnes med tilsvarende økning i 2024.

Stell av hager, trær osv.

Borettslaget er fordelt på to tomter og andelseiere er medeiere i disse samlet. Det har vært en tradisjon i alle år at hver andel disponerer tomt utenfor sin bolig, slik det ble inndelt ved etablering av borettslaget, selv. Det betyr at man selv har drift og vedlikeholdsansvar for dette selv.

Styret henstiller til alle å vedlikeholde dette slik at borettslaget fremstår ryddig og ordentlig. Det betyr at plener klippes og at det ryddes og holdes orden rundt boligene, at gjerder holdes i orden osv.

Det har de senere årene regelmessig kommet henvendelser til styret vedrørende naboers trær, grenseoppgang mellom boliger ol. Det er forståelig at sakene kommer, men det henstilles til at beboerne snakker godt sammen, tar hensyn til hverandre og holder trær som hindrer sol lys osv. nede.

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 som sedvanlig. 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. 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 2023 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

2023	Installering av fiber
2021	Drenering i Leirskallsvingen 3
2020	Montering av kum og tilbakeslagsventil i Leirskallen 4 og 6.
2018	Drenering av Leirskallen 1 og 3.
2017	Omlegging 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 2024

Årsmøtet avholdes 22.05.24

Selskapsnummer: 118 Selskapsnavn: Leirskallen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.