



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 704 669
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 961704669

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 839 480	12 359 111
Sum inntekter		13 839 480	12 359 111
Kostnader			
Lønnskostnad		386 999	386 799
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 262	38 262
Annen driftskostnad		11 391 161	9 111 341
Sum kostnader		11 816 422	9 536 402
Driftsresultat		2 023 058	2 822 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 320	141 826
Sum finansinntekter		123 320	141 826
Annen finanskostnad		2 791 467	2 360 573
Sum finanskostnader		2 791 467	2 360 573
Netto finans		-2 668 147	-2 218 747
Resultat før skattekostnad		-645 089	603 962
Årsresultat		-645 089	603 962
Totalresultat		-645 089	603 962
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-645 089	603 962
Sum overføringer og disponeringer		-645 089	603 962



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 669 671	79 669 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 586 972	2 625 234
Sum varige driftsmidler		82 256 643	82 294 905
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 256 643	82 294 905
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		247 596	107 689
Andre fordringer		1 561 116	1 513 398
Sum fordringer		1 808 712	1 621 087
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 047 267	4 511 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 047 267	4 511 159
Sum omløpsmidler		4 855 979	6 132 246
SUM EIENDELER		87 112 622	88 427 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 500	21 500
Sum innskutt egenkapital		21 500	21 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 954 868	28 599 957
Sum opptjent egenkapital		27 954 868	28 599 957
Sum egenkapital		27 976 368	28 621 457
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 489 743	44 898 642
Øvrig langsiktig gjeld		14 633 914	14 633 914
Sum annen langsiktig gjeld		59 123 657	59 532 556
Sum langsiktig gjeld		59 123 657	59 532 556
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 910	29 767
Leverandørgjeld		-110 120	211 066
Annen kortsiktig gjeld		94 806	32 305
Sum kortsiktig gjeld		12 597	273 137
Sum gjeld		59 136 254	59 805 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 112 622	88 427 150



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 413069

Enheten

Organisasjonsnummer: 961 704 669
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 839 480	12 359 111
Sum inntekter		13 839 480	12 359 111
Kostnader			
Lønnskostnad		386 999	386 799
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		38 262	38 262
Annen driftskostnad		11 391 161	9 111 341
Sum kostnader		11 816 422	9 536 402
Driftsresultat		2 023 058	2 822 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 320	141 826
Sum finansinntekter		123 320	141 826
Annen finanskostnad		2 791 467	2 360 573
Sum finanskostnader		2 791 467	2 360 573
Netto finans		-2 668 147	-2 218 747
Resultat før skattekostnad		-645 089	603 962
Årsresultat		-645 089	603 962
Totalresultat		-645 089	603 962
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-645 089	603 962
Sum overføringer og disponeringer		-645 089	603 962



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		79 669 671	79 669 671
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 586 972	2 625 234
Sum varige driftsmidler		82 256 643	82 294 905
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		82 256 643	82 294 905
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		247 596	107 689
Andre fordringer		1 561 116	1 513 398
Sum fordringer		1 808 712	1 621 087
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 047 267	4 511 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 047 267	4 511 159
Sum omløpsmidler		4 855 979	6 132 246
SUM EIENDELER		87 112 622	88 427 150

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 500	21 500



Sum innskutt egenkapital	21 500	21 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	27 954 868	28 599 957
Sum opptjent egenkapital	27 954 868	28 599 957
Sum egenkapital	27 976 368	28 621 457
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 489 743	44 898 642
Øvrig langsiktig gjeld	14 633 914	14 633 914
Sum annen langsiktig gjeld	59 123 657	59 532 556
Sum langsiktig gjeld	59 123 657	59 532 556
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 910	29 767
Leverandørgjeld	-110 120	211 066
Annen kortsiktig gjeld	94 806	32 305
Sum kortsiktig gjeld	12 597	273 137
Sum gjeld	59 136 254	59 805 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	87 112 622	88 427 150



Organisasjonsnr: 961 704 669
LYNGÅSEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4171

LYNGÅSEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LYNGÅSEN 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:

30. april 2025 kl. 18:00, på Haugjordet ungdomsskole.

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. Søknad om utvendig trapp mellom balkonger i Lyngåsen 14 U0101 leilighetsnummer 1406
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomiteen
10. Valg av velferdskomité

Med vennlig hilsen,

Styret i LYNGÅSEN 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 generalforsamlingen velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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 generalforsamlingsprotokollen, 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

Protokollfører og protokollvitner velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen 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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 4171 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 345 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på generalforsamlingen.



Sak 7

Søknad om utvendig trapp mellom balkonger i Lyngåsen 14 U0101 leilighetsnummer 1406

Forslag fremmet av:

Georg Nielsen - Andelsnummer 134

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til styret v/generalforsamling 2025

SØKNAD OM TRAPP MELLOM BALLKONGER I NR 14 – U0101 LEILIGHET 1406

Som tidligere nevnt for styret så søker vi om å få laget en trapp fra øvre veranda til nedre slik at vi får en direkte adgang til terrassen nede uten å må gå gjennom soverom.

Trappen blir plassert inntil betong skille vegg mot nord.

Denne trappen vil få ett direkte løp som vist på vedlagte skisser.

Målene er som følger 2,7 m høyde, 2,7 m dyp og en vinkel på 45 grader

Denne trappen blir laget i henhold til gjeldene regler for trapper og blir malt med mørre royal samme farge som veranda gulv, rekkverket blir hvitt som rekkverket rundt verandaen er i dag.

Av en eller annen grunn har tidligere eiere laget egen innsyns vegg både mot sør og nord inne på min platting noe som gjør det umulig å vedlikeholde (vegg fra nr 16 og 14 og min vegg står med 15 cm mellomrom og av den grunn ikke mulig å skrape og male), ønsker å rive disse veggene på egen terrasse og lage det likt som naboer mot sør da vil det bli mulig og vedlikeholde og det vil se pent ut da det blir likt i nummer 14 og 12.

Jeg har vært i kontakt med naboer, andelsnummer 133 og 139 som ikke har innvendinger til trappen eller prosjektet forøvrig.

Styrets innstilling

Styret bekrefter at eier av andelsnummer 133 og 139 ikke har innsigelser mot oppføring av trapp.

Andelseier plikter å sjekke om dette er søknadspliktig ihht plan og bygningsloven.

Nødvendig vedlikehold av trapp må bekostes av andelseier 134

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir samtykke til at det oppføres utvendig trapp i henhold til saksfremstilling, styrets innstilling og vedlagte dokumentasjon.



Vedlegg

- 2. images.jfif
- 3. Trapp 1.pdf
- 4. Trapp 2.pdf
- 5. Trapp 3.pdf
- 6. trapp 4.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling er ikke klar, legges ut på vibbo når den foreligger, senest på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Valg av valgkomiteen

Innstilling er ikke klar, legges ut på vibbo når den foreligger, senest på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av velferdskomité

Innstilling er ikke klar, legges ut på vibbo når den foreligger, senest på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 4 velferdskomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagetstillitsvalgte vært:

Styret	Valgperiode
Leder Eirik Sjøvoll, Lyngåsen 67	2024-2026
Styremedlem Jostein Mellegård Jakobsen, Lyngåsen 62	2023-2025
Styremedlem Kenth Louis Hansen Joseph, Lyngåsen 1	2024-2026
Styremedlem Isabel Sanvær, Lyngåsen 7	2024-2026
Styremedlem Hanne Marit Rygg, Lyngåsen 23	2023-2025
Varamedlem Mikael Ålund, Lyngåsen 67	2024-2025
Varamedlem Joakim Jacobsen Nedregård, Lyngåsen 36	2024-2025

Valgkomiteen

Linn Anette HaugLyngåsen 43

Isabel SandværLyngåsen 7

Jostein M JakobsenLyngåsen 62

Velferdskomiteen

Carina Hesleskaug Lyngåsen 1

Tihana Dugacki Lyngåsen 3

Magdeli Frantzen Lyngåsen 3

Hanne Marit Rygg Lyngåsen 23

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

Styret har avholdt følgende møter og befaringer:

- 15 styremøter, 18/4-24-8/4-25. Behandlet ca 80 saker, flere av sakene behandlet/fulgt opp på flere styremøter
- 1 regnskapsmøte
- 1 budsjettmøte
- Svart ut henvendelser fra beboere
- Befaringer med takstmenn
- Vedlikeholdsrunder i borettslaget.
- HMS-runder i borettslaget.
- Lekeplasskontroll og utbedringer ihht denne



- Brannvernrunder
- Befaringer med håndverkere i forbindelse med diverse nødvendig vedlikehold ute/inne i borettslaget.
- Befaring oppsetting av skjermvegg ihht vedtak fra generalforsamling 2024
- Øvrige avtaler er videreført
- 2 dugnader - 66 fremmøtte vår og 31 fremmøtte høst (+ styret m/vara)
- 7 innmeldte skadesaker

Styret har innkalt varamedlemmene til nesten alle styremøter.

Parkering

Vi har samarbeid med Allpark AS for oppfølging av borettslagets parkeringsregler. Det er en utfordring at flere garasjeporter tidvis står åpne/ulåst hele dagen. De aller fleste tar ansvar og lukker etter seg, dette ihht husordensreglene.

Vi har også ved noen tilfeller oppdaget at andelseiere ikke benytter ladestasjon til lading av el-bil, men benytter stikkontakt på vegg. Dette er ikke lov og kan i ytterste konsekvens medføre brann.

Lading av elbiler

Styret har videreført avtalen med EI-kontakten. Alle ladestasjoner som monteres i borettslaget skal monteres av EI-kontakten og være av merke Zaptec Pro.

Vedlikehold i borettslaget – styrets ansvar

I 24/25 blitt skiftet kledning på to vegger grendehus, samt malt grendehus.

Det har flere steder også blitt utført skifte av kledning.

Gjennomført vedlikeholdsspyling av andeler

Gjennomført ventilasjonsrens av andeler

Gjennomført utbedring og rengjøring av avfallsbrønner/-containere

Gjennomført maling av sydvendte og enkelte nordvendte gavlvegger blokker

Vaktmesterordningen

Elo Fix har avtale vedrørende faste vaktmesteroppgaver: Tømming av søppel, utskifting av lyspærer, snømåking av stikkveier og gressklipping i borettslaget. Utleie av grendehuset, drift av anlegg for elbillading, portstyringssystem for garasjeporteroppgavene, styring av bom, nøkkelbrikkebestilling og vannmåleravlesning og med utarbeiding av oversikt kommunale avgifter til hver enkelt andelseier. I tillegg utfører de små og mellomstore jobber tildelt av styret. Styret setter stor pris på rask respons og utført arbeid, avtalen videreføres.

Velferden

Velferden har bidratt til mange hyggelige sammenkomster i året som har vært: Julegrantenning/juleverksted, Halloweenfest for skumle små og store, sommerfest som var til stor glede for de fremmøtte, deltakelse på dugnaden og sommerfest for de voksne, med god plass til flere.

Styret takker velferden for det engasjementet og drivet de har. Vi gleder oss til nye begivenheter i 25/26. Takk!

Vannlekkasje nyttårsaften 2024



Styret ønsker å takke samtlige andelseiere som utviste stor tålmodighet og fant alternative løsninger. Rett og slett uflaks at slikt skjer på en dag som denne, men «krisen» håndterte samtlige veldig godt!

Fremtidige planer:

· Behov for utbedringer i perioden:

o Montering av lufteventiler - radon

o Garasjeanlegg – kontroll av betong og bæreevne.

o Bygningsmasse, deler av rekkehusene – beising/maling og skifte av kledning

o Overlys (dette er røyklukene i blokkene) - Sjekk og utbedring.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold som til nødvendig utskifting av kledning, maling av gavlvegger blokker, vedlikeholdsspyling avløpsrør og skifte av sentraler – fuktsikring. Videre - forsikringer, og kommunale avgifter som nå inngår i felleskostnadene etter omleggingen fra Nordre Follo Kommune (fra januar 2021), og avregnes den enkelte andelseier etter at borettslaget er fakturert i sin helhet fra kommunen (avregningen skjer i mars året etter). Samtidig var konsulenthonorar og andre driftskostnader generelt lavere enn budsjettert. Både finansinntektene og finanskostnader er høyere enn budsjettert.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler kr. 5 859 108 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr 3 022 000 til ordinær drift og vedlikehold av borettslaget. Inkludert i dette er det budsjettert med kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter maling deler av rekkehusene samt nødvendig utskifting av kledning

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold & andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lyngåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngåsen Borettslag som viser et underskudd på kr. 645.089. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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.

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 80 679 0004.pdf
--	---	---



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 0004.pdf



LYNGÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		6 311 220	6 434 221	6 311 220	5 859 108
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		645 089	1 159 758	1 329 452	-117 762
Tilbakeføring av avskrivning	14	38 262	38 262	7 548	38 262
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	-215 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 135 463	-1 106 021	-923 000	-731 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-452 112	-123 001	414 000	-810 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 859 108	6 311 220	6 725 220	5 048 608

SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 132 246	6 558 611
Kortsiktig gjeld	-273 137	-247 391
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 859 108	6 311 220



LYNGÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 511 849	12 045 318	13 563 000	14 275 341
Andre inntekter	3	327 631	313 793	250 000	250 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		13 839 480	12 359 111	13 813 000	14 525 341
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 999	-47 799	-55 000	-55 000
Styrehonorar	5	-339 000	-339 000	-345 000	-345 000
Avskrivninger	14	-38 262	-38 262	-38 262	-38 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-11 938	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-337 965	-321 403	-345 000	-362 000
Konsulenthonorar	7	-56 123	-114 579	-220 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-3 424 636	-1 950 181	-2 868 000	-3 022 000
Forsikringer		-1 307 872	-979 048	-1 150 000	-1 380 000
Kommunale avgifter	9	-3 744 239	-3 332 368	-3 500 000	-3 737 016
Energi/fyring		-333 078	-270 782	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 229 407	-1 146 883	-1 200 000	-1 248 000
Andre driftskostnader	10	-945 342	-984 161	-1 293 500	-1 363 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 816 422	-9 536 402	-11 379 762	-11 986 016
DRIFTSRESULTAT		2 023 058	2 822 709	2 433 238	2 539 325
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	123 320	141 826	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-2 791 467	-2 360 573	-2 601 000	-2 783 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 668 147	-2 218 747	-2 551 000	-2 733 000
ÅRSRESULTAT		-645 089	603 962	-117 762	-193 675
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	603 962		
Fra opptjent egenkapital		-645 089	0		



LYNGÅSEN BORETTSLAG ORG.NR. 961 704 669, KUNDENR. 4171

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	79 186 198	79 186 198
Tomt		483 473	483 473
Andre varige driftsmidler	14	2 586 972	2 625 234
SUM ANLEGGSMIDLER		82 256 643	82 294 905
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		247 596	107 689
Forskuddsbetalte kostnader		1 501 141	1 513 398
Andre kortsiktige fordringer	15	59 975	0
Driftskonto OBOS-banken		687 248	126 948
Driftskonto OBOS-banken II		5 758	0
Sparekonto OBOS-banken		2 328 728	4 358 678
Innestående i andre banker		25 533	25 533
SUM OMLØPSMIDLER		4 855 979	6 132 246
SUM EIENDELER		87 112 622	88 427 150
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 215 * 100		21 500	21 500
Opptjent egenkapital		27 954 868	28 599 957
SUM EGENKAPITAL		27 976 368	28 621 457
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	44 489 743	44 898 642
Borettsinnskudd	17	14 633 914	14 633 914
SUM LANGSIKTIG GJELD		59 123 657	59 532 556
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 052	30 013
Leverandørgjeld		-110 120	211 066
Påløpte renter		27 910	29 767
Annen kortsiktig gjeld	18	5 754	2 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 597	273 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		87 112 622	88 427 150
Pantstillelse	19	63 433 914	63 433 914
Garantiansvar		0	0



Nordre Follo, 17.03.2025
Styret i Lyngåsen Borettslag

Eirik Sjøvoll/s/

Jostein Mellegaard Jakobsen/s/ Kenth L. Hansen Joseph/s/

Isabel Sandvær/s/

Hanne Marit Rygg/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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 528 940
Kommunale avgifter	3 737 016
Felleskostnader brøk	2 002 452
Lånekostnad 1	1 624 968
Lånekostnad 2	629 520
Vask av oppgang	16 268
Netbetaling	15 310
Avregning	-18 417
Avregning kommunale avgifter	-24 208
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 511 849

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading el-bil	249 389
Egenandel forsikring	25 000
Utleie	17 300
Tilkobling el-bil	10 000
Tilskudd statsforvalter	10 000



Nøkler	7 450
Fjerning av jernbanesviller	4 894
Opprydning reskontro	2 292
Nettinnbetalinger	1 306
SUM ANDRE INNTEKTER	327 631

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 799
Gaver til ansatte	-200
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 999

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 339 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 910, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 783
Blodstrupmoen Norge AS	-11 340
SUM KONSULENTHONORAR	-56 123

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fuktspesialisten AS	-447 000
Lauritsen AS	-1 321 609
Nordre Follo Maling og Overflateteknikk AS	-573 750
Nrc Gravco As	-214 739

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -2 557 098

Drift/vedlikehold bygninger	-372 655
Drift/vedlikehold VVS	-14 238
Drift/vedlikehold elektro	-167 850
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 833
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 702
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 366
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 121
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 454
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-94 378
Kostnader dugnader	-8 941

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -3 424 636



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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 735 803
Feieavgift	-8 436
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 744 239

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-66 408
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 265
Håndverktøy	-1 745
Annet driftsmateriale	-24 821
Vaktmestertjenester	-314 022
Renhold ved firmaer	-9 670
Snørydding	-344 232
Andre fremmede tjenester	-76 884
Kontor- og datarekvisita	-4 480
Trykksaker	-1 136
Andre kostnader tillitsvalgte	-910
Andre kontorkostnader	-2 227
Telefon/bredbånd	-10 272
Telefon u/mva	-3 626
Porto	-600
Bank- og kortgebyr	-6 140
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-20 072
Tap på fordringer,	-12 831
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-945 342

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	117 838
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 682
Andre renteinntekter	1 799
SUM FINANSINNTEKTER	123 320

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-2 791 467
SUM FINANSKOSTNADER	-2 791 467

NOTE: 13**BYGNINGER**

Tomteverdi utskilt	-483 473
Tilgang 1986, kostpris	79 669 671



SUM BYGNINGER **79 186 198**

Tomten ble kjøpt i 1987.

Gnr.107/bnr.237

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Oppvaskmaskin**

Kostpris	52 840	
Avskrevet tidligere	-22 644	
Avskrevet i år	-7 548	
		22 648

Gressklipper

Tilgang 2022	184 286	
Avskrevet tidligere	-30 714	
Avskrevet i år	-30 714	
		122 858

Fellesareal

Kostpris	342 333	
		342 333

Garasjeanlegg

Kostpris	720 000	
Tilgang 2008	1 379 133	
		2 099 133

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **2 586 972**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-38 262**

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering ladeinntekter (fra 2025 til 2024)	59 975
---	--------

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **59 975**

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,30 %. Løpetiden er 30 år.

	-41 000	
Opprinnelig 2020	000	
Økning lån 2022	-7 800 000	
Nedbetalt tidligere	3 901 358	
Nedbetalt i år	408 899	
		-44 489 743

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-44 489 743**

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

Opprinnelige bygninger	-13 790 230
Innskudd garasje 120 andelshavere a`6000	-720 000
Innskudd garasjeanlegg	-123 684
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 633 914

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innbetaling felleskostnader (periodisert)	-5 754
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 754

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 633 914
Pantelån	44 489 743
TOTALT	59 123 657

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

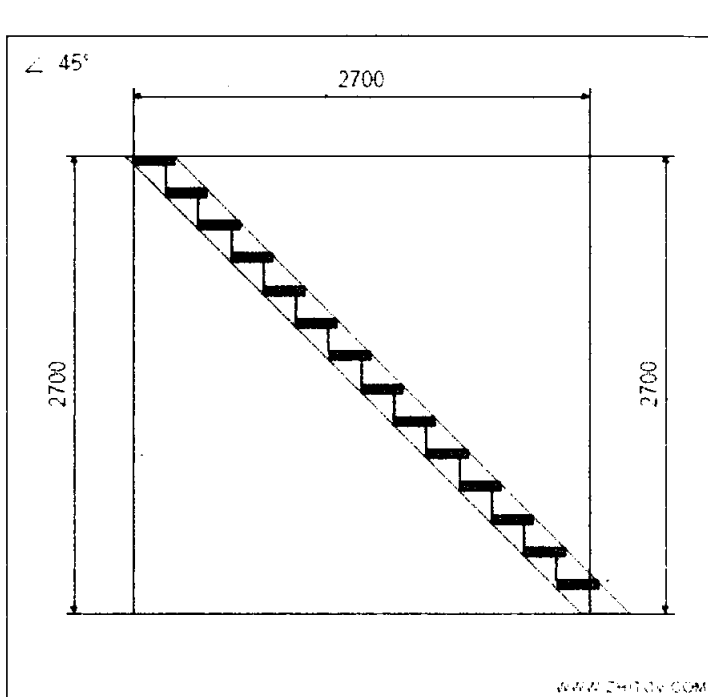
Bygninger	79 186 198
Tomt	483 473
TOTALT	79 669 671

Vedlegg 2 til sak 7. Søknad om utvendig trapp mellom balkonger i Lyngåsen 14 U0101 leilighetsnummer 1406

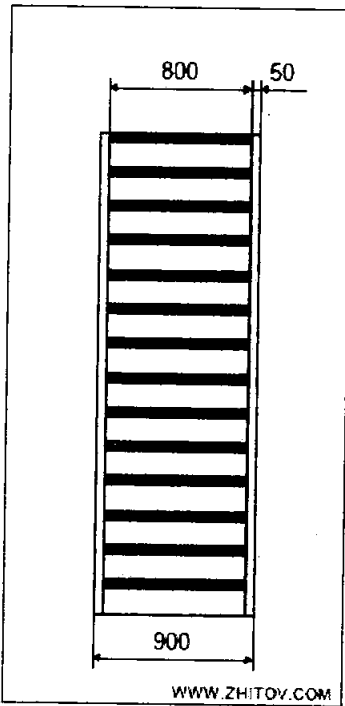




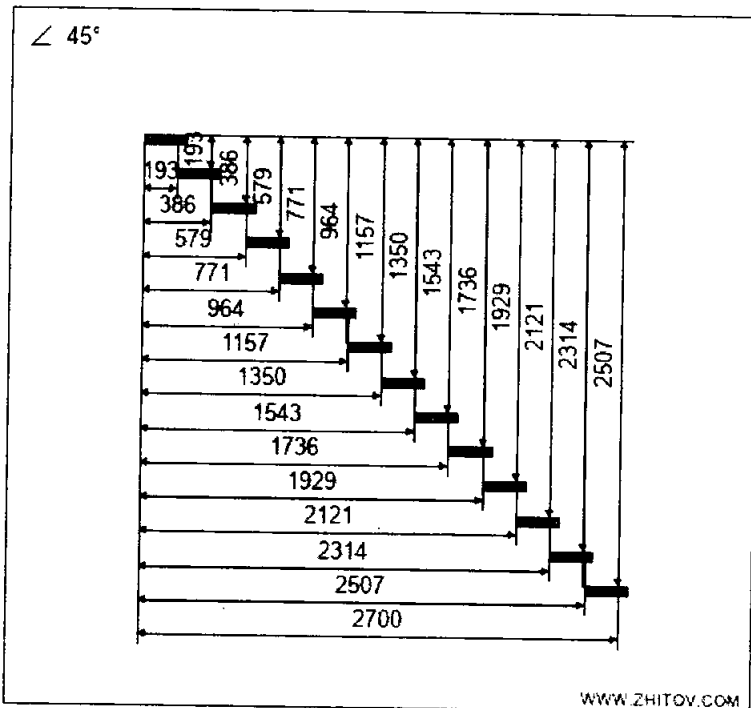
Beregning av trinn på trappévanger



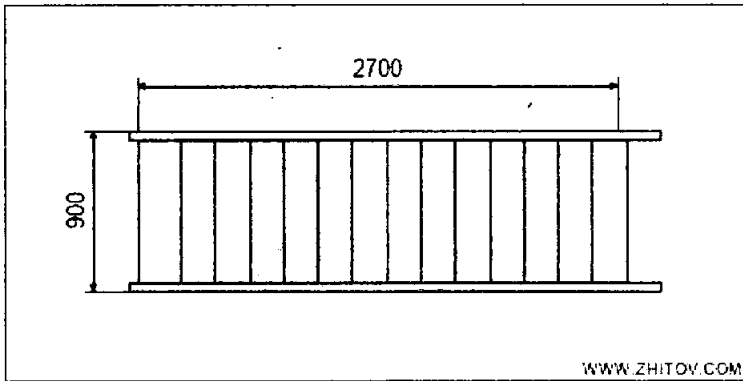
side visning



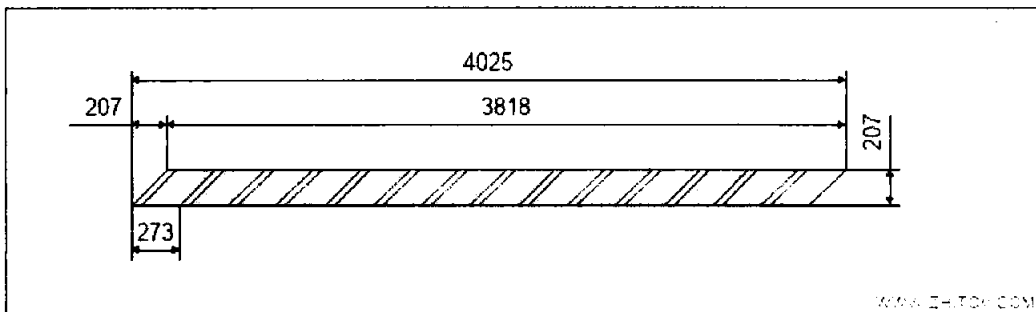
Sett forfra



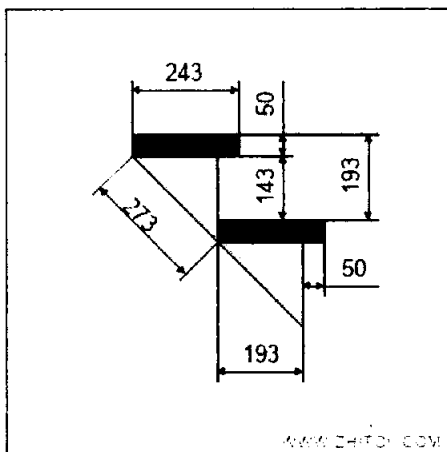
Trinn ordningen



ovenfra



Tegning av trappevangen



tegning trinn

Initial data

Høyde på trappen 2.7 m (2700 mm)

Lengden på trapperom i planen 2700 mm

Velg antall trinn 14



Tykkelsen på trinnene 50 mm
Trappenese 50 mm

Vanger
Lengden på vangen 4025 mm
Vinkelen på vangen 45°

Trinn størrelse
Trinn høyde 193 mm
Trinn dybde 243 mm
Høyden på stusstrinn 143 mm

© www.zhitov.com



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25

Selskapsnummer: 4171 Selskapsnavn: LYNGÅSEN 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.