



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 515 551
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LISLEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 198 218	3 679 161
Sum inntekter		4 198 218	3 679 161
Kostnader			
Lønnskostnad		138 084	174 483
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 939	12 939
Annen driftskostnad		2 344 787	2 375 282
Sum kostnader		2 495 810	2 562 705
Driftsresultat		1 702 408	1 116 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 744	50 292
Sum finansinntekter		44 744	50 292
Annen finanskostnad		1 268 199	813 064
Sum finanskostnader		1 268 199	813 064
Netto finans		-1 223 455	-762 772
Resultat før skattekostnad		478 953	353 684
Årsresultat		478 953	353 684
Totalresultat		478 953	353 684
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		478 953	353 684
Sum overføringer og disponeringer		478 953	353 684



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		17 692 564	17 692 564
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		269 706	282 645
Sum varige driftsmidler		17 962 270	17 975 209
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		57 952	60 337
Sum finansielle anleggsmidler		57 952	60 337
Sum anleggsmidler		18 020 222	18 035 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		108 612	91 631
Sum fordringer		108 612	91 631
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		960 458	1 216 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		960 458	1 216 551
Sum omløpsmidler		1 069 070	1 308 182
SUM EIENDELER		19 089 292	19 343 728



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600
Sum innskutt egenkapital		5 600	5 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 301 795	10 780 749
Sum opptjent egenkapital		-10 301 795	-10 780 749
Sum egenkapital		-10 296 195	-10 775 149
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 766 453	26 663 895
Øvrig langsiktig gjeld		3 157 977	3 161 437
Sum annen langsiktig gjeld		28 924 430	29 825 332
Sum langsiktig gjeld		28 924 430	29 825 332
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		309 454	132 142
Leverandørgjeld		25 440	24 846
Skyldige offentlige avgifter		144	8 701
Annen kortsiktig gjeld		126 020	127 856
Sum kortsiktig gjeld		461 058	293 545
Sum gjeld		29 385 487	30 118 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 089 292	19 343 728



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371490

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 515 551
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LISLEBY BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 952 515 551
LISLEBY BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 198 218	3 679 161
Sum inntekter		4 198 218	3 679 161
Kostnader			
Lønnskostnad		138 084	174 483
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 939	12 939
Annen driftskostnad		2 344 787	2 375 282
Sum kostnader		2 495 810	2 562 705
Driftsresultat		1 702 408	1 116 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 744	50 292
Sum finansinntekter		44 744	50 292
Annen finanskostnad		1 268 199	813 064
Sum finanskostnader		1 268 199	813 064
Netto finans		-1 223 455	-762 772
Resultat før skattekostnad		478 953	353 684
Årsresultat		478 953	353 684
Totalresultat		478 953	353 684
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		478 953	353 684
Sum overføringer og disponeringer		478 953	353 684



Organisasjonsnr: 952 515 551
LISLEBY BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 692 564	17 692 564
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		269 706	282 645
Sum varige driftsmidler		17 962 270	17 975 209
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		57 952	60 337
Sum finansielle anleggsmidler		57 952	60 337
Sum anleggsmidler		18 020 222	18 035 546
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		108 612	91 631
Sum fordringer		108 612	91 631
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		960 458	1 216 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		960 458	1 216 551
Sum omløpsmidler		1 069 070	1 308 182
SUM EIENDELER		19 089 292	19 343 728
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		5 600	5 600



Sum innskutt egenkapital	5 600	5 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	10 301 795	10 780 749
Sum opptjent egenkapital	-10 301 795	-10 780 749
Sum egenkapital	-10 296 195	-10 775 149
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 766 453	26 663 895
Øvrig langsiktig gjeld	3 157 977	3 161 437
Sum annen langsiktig gjeld	28 924 430	29 825 332
Sum langsiktig gjeld	28 924 430	29 825 332
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	309 454	132 142
Leverandørgjeld	25 440	24 846
Skyldige offentlige avgifter	144	8 701
Annen kortsiktig gjeld	126 020	127 856
Sum kortsiktig gjeld	461 058	293 545
Sum gjeld	29 385 487	30 118 876
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 089 292	19 343 728



Organisasjonsnr: 952 515 551
LISLEBY BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 3543

Lisleby Borettslag



Velkommen til årsmøte i Lisleby 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:

8. april 2024 kl. 18:00, Lisleby bedehus.

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.

Annen informasjon

Avholdes på Lisleby bedehus kl 18

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lisleby Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Petter Kristoffersen er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Velges på møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 3543 Årsrapport og regnskap vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 110 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling:



Regine Johansen styremedlem

Petter Langvik styremedlem

Lars Petter Kristoffersen styreleder

Som varamedlem

Hanne Fjeld

Jorun Amundgård

Mvh .valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Petter Kristoffersen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Langvik
- Regine Johansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Fjeld
- Jorun Amundgård

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Lars Petter Kristoffersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Petter Landvik





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Petter Kristoffersen	Anders Forsbergs Vei 5 D
Nestleder	Kristin Lie-Tufte	Anders Forsbergs Vei 16 B
Styremedlem	Jon Fredrik Bjønnes	Anders Forsbergs Vei 16 D
Styremedlem	Lars Hugo Skjöld Johansen	Anders Forsbergs Vei 5 B
Styremedlem	Petter Kalmoe Langvik	Anders Forsbergs Vei 18 C
Varamedlem	Hanne Sigrid Fjeld	Anders Forsbergs Vei 10 C
Varamedlem	Rita Marieli	Lauritz Johnsens Vei 37 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Petter Kristoffersen Anders Forsbergs Vei 5 D

Varadelegert

Kristin Lie-Tufte Anders Forsbergs Vei 16 B

Valgkomiteen

Anita Høghaug Anders Forsbergs Vei 11A
Ulrik Langvik Anders Forsbergs Vei 9 A
Marianne Sæthre Anders Forsbergs Vei 18 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: lisleby@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 Lisleby Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

Lisleby Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952515551, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

205 167 168 169 170

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.

Lisleby 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har hatt 8 styremøter der 51 saker har blitt behandlet, noen saker flere ganger.

- Gjennomgang av lån, forsikring. Fått ned noe på forsikringen.
- Ny basketkurv. Denne skulle allerede vært montert, men utsatt pga forsinkelser fra montør.
- Prøvd ut "Ren bolig". Tilbyr vaktmestertjenester ol.
- Drenering AFV 10
- Ifbm KFs konkurs har Obos tatt kravet videre til garantist.
- Fremtidige planer: Borettslagets ene lån på 1.2 mill er ferdig nedbetalt i juni 2026. Dette frigjør pr nå drøyt 40000/mnd. Det gjør det igjen mulig å se på mer omfattende bytte av vinduer/dører.



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 en ikke budsjettet økning av felleskostnadene på 7 % fra september 2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kommunale avgifter enn budsjettet.

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.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 10 % i økning av de kommunale avgiftene, men igjen økning i eiendomsskatten

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 Lisleby Borettslag. Det er derfor budsjettert med en økning på 10%.

Lån

Lisleby Borettslag har lån i Husbanken og OBOS boligkreditt. Se note 17

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med en økning på 5% grunnet generell lønns og prisvekst.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lisleby Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lisleby Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 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.

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3543 Årsrapport og regnskap vedlegg.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>.

Sarpsborg, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



LISLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 515 551, KUNDENR. 3543

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 014 637	5 455 836	1 014 637	608 013
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		478 953	353 684	96 983	552 487
Tilbakeføring av avskrivning	14	12 939	12 939	2 750	2 750
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	0	141 578	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-897 442	-4 949 100	-737 000	-696 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 075	-300	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-406 625	-4 441 199	-637 267	-140 763
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		608 012	1 014 637	377 370	467 250
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 069 070	1 308 182		
Kortsiktig gjeld		-461 058	-293 545		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		608 012	1 014 637		



LISLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 515 551, KUNDENR. 3543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 104 280	3 616 392	3 799 000	4 378 000
Andre inntekter	3	93 938	62 769	50 000	70 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 198 218	3 679 161	3 849 000	4 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 084	-64 483	-62 531	-28 084
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	14	-12 939	-12 939	-2 750	-2 750
Revisjonshonorar	6	-7 250	-5 500	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-140 945	-135 265	-142 265	-149 402
Konsulenthonorar	7	-25 439	0	-5 000	-4 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-402 534	-676 107	-192 000	-212 426
Forsikringer		-346 163	-316 726	-378 062	-397 419
Kommunale avgifter	9	-969 872	-812 688	-871 695	-1 043 832
Ladekostnader EL-bil		-63 660	-72 049	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-48 000	0	-2 000	-56 000
TV-anlegg/bredbånd		-305 170	-311 807	-314 242	-339 000
Andre driftskostnader	10	-24 554	-33 940	-86 500	-56 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 495 810	-2 562 705	-2 233 245	-2 468 513
DRIFTSRESULTAT		1 702 408	1 116 456	1 615 755	1 979 487
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 744	50 292	0	35 000
Finanskostnader	12	-1 268 199	-813 064	-1 518 772	-1 462 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 223 455	-762 772	-1 518 772	-1 427 000
ÅRSRESULTAT		478 953	353 684	96 983	552 487
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		478 953	353 684		



LISLEBY BORETTSLAG
ORG.NR. 952 515 551, KUNDENR. 3543
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	17 336 862	17 336 862
Tomt		355 702	355 702
Andre varige driftsmidler	14	269 706	282 645
Miljøbankkonto, øremerket		57 952	60 337
SUM ANLEGGSMIDLER		18 020 222	18 035 546
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		91 370	84 634
Andre kortsiktige fordringer	15	17 242	6 997
Driftskonto OBOS-banken		948 213	590 059
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 760
Sparekonto OBOS-banken		12 245	620 732
SUM OMLØPSMIDLER		1 069 070	1 308 182
SUM EIENDELER		19 089 292	19 343 728
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 100		5 600	5 600
Udekket tap	16	-10 301 795	-10 780 749
SUM EGENKAPITAL		-10 296 195	-10 775 149
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 766 453	26 663 895
Borettsinnskudd	18	3 086 400	3 086 400
Annen langsiktig gjeld	19	15 000	15 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	56 577	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 924 430	29 825 332
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		25 440	24 846
Skyldige offentlige avgifter	20	144	8 701
Påløpte renter		150 687	19 616
Påløpte avdrag		158 767	112 526
Annen kortsiktig gjeld	21	126 020	127 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		461 058	293 545
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 089 292	19 343 728



10

Lisleby Borettslag

Pantstillelse	22	39 206 400	39 206 400
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.03.2024
Styret i Lisleby Borettslag

Lars Petter Kristoffersen/s/ Lars Hugo Skjøld Johansen/s/ Kristin Lie-tufte/s/

Petter Kalmoe Langvik/s/ Jon Fredrik Bjønnes/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	4 010 280
Garasjeleie	102 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 112 280

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-8 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 104 280

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	27 476
STRIPE - Ladestrøm	66 462
SUM ANDRE INNETEKTER	93 938

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Påløpte feriepenger	-1 020
Arbeidsgiveravgift	-17 064
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 084

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 813
Feldtcon	-7 813
OBOS Prosjekt AS - Oppfølging	-10 814
SUM KONSULENTHONORAR	-25 439

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 777
Drift/vedlikehold VVS	-11 599
Drift/vedlikehold elektro	-781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-227 849
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 672
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-12 832
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-402 534

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

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

Eiendomsskatt	-230 272
Kommunale avgifter	-739 600
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-969 872

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-550
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 786
Andre fremmede tjenester	-751
Trykksaker	-1 168
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-452
Bank- og kortgebyr	-2 457
Velferdskostnader	-811
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 554

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 628
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 986
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 130
SUM FINANSINNTEKTER	44 744

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-54 164
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-73 792
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 140 243
SUM FINANSKOSTNADER	-1 268 199

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1979	9 572 000
Rehabilitering 1999/2000	4 498 347
Radontiltak 2008	427 579
Radonsug 2009	17 056
Rehabilitering	2 758 879
Snøfangere 2012	63 000
SUM BYGNINGER	17 336 862

Tomten ble kjøpt i 1992, parkeringsanlegg 2009/2010.

Gnr.205/bnr.167 M. flere

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

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

Avfallsanlegg		
Kostpris	100 000	
Tilgang 2021	194 413	
Endring tilgang 2021 i 2022	-141 578	
Avskrevet tidligere	-10 189	
Avskrevet i år	-10 189	
		132 456
Garasjeanlegg		
Tilgang 1977	137 500	
Avskrevet tidligere	-123 750	
Avskrevet i år	-2 750	
		11 000
Parkeringsanlegg		
Tilgang 2009	28 750	
Tilgang 2010	97 500	
		126 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		269 706

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-12 939
--------------------------------	--	----------------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	10 069
<u>STRIFE ladestrøminntekter desember avsetning</u>	<u>7 173</u>
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 242

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2000	-4 620 000
Nedbetalt tidligere	2 808 063
Nedbetalt i år	215 758
	-1 596 179

OBOS Boligkreditt - tidl. OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-7 500 000
Nedbetalt tidligere	5 793 988
Nedbetalt i år	457 859
	-1 248 153

OBOS-Boligkreditt AS (tidl. OBOS02)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2020	-15 500 000
Økning 2021	-8 500 000
Nedbetalt tidligere	854 054
Nedbetalt i år	223 825
	-22 922 121

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 766 453****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-3 086 400
------------------	------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-3 086 400****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd	-15 000
-----------------	---------

Avsetning bomiljøtiltak	-56 577
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-71 577****NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-144
----------------------------	------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-144**

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 020
KF rest ikke fakturert	-125 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-126 020

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	3 086 400
Pantelån	25 766 453
Påløpte avdrag	158 767
TOTALT	29 011 620

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

Bygninger	17 336 862
Tomt	355 702
TOTALT	17 692 564



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90715046. 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

2020 Taksifte og gjenværende fassader
2017 Bytte kledning + maling av deler av brl

Rehabilitering og større vedlikehold:
Ekstraordinær generalforsamling den 12.10.2016 vedtok å gi styret fullmakt til å låne inntil 10 000 000,- kroner for å kunne utføre vedlikeholdstiltak i henhold til vedlikeholdsplan. Det skal først omgang gjøres oppgraderinger i AFV 3,5,7,9,11 og 18, samt Radontiltak for borettslaget. det er lagt inn en økning i felleskostnadene på 10% 01.01.2017 og deretter 10% økning fra 01.07.2017



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.04.24

Selskapsnummer: 3543 Selskapsnavn: Lisleby 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: _____