



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 314 210
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 07.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 19.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 923314210

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 667 118	16 221 000
Sum inntekter		15 667 118	16 221 000
Kostnader			
Lønnskostnad		136 215	130 898
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 810	8 810
Annen driftskostnad		3 553 863	3 030 071
Sum kostnader		3 698 888	3 169 779
Driftsresultat		11 968 230	13 051 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 353	93 552
Sum finansinntekter		101 353	93 552
Annen finanskostnad		4 082 994	4 769 198
Sum finanskostnader		4 082 994	4 769 198
Netto finans		-3 981 641	-4 675 646
Resultat før skattekostnad		7 986 589	8 375 575
Årsresultat		7 986 589	8 375 575
Totalresultat		7 986 589	8 375 575
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 986 589	8 375 575
Sum overføringer og disponeringer		7 986 589	8 375 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		269 304 593	269 351 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 810	17 620
Sum varige driftsmidler		269 313 403	269 369 259
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		35 286	14 992
Sum finansielle anleggsmidler		35 286	14 992
Sum anleggsmidler		269 348 689	269 384 251
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 435	36
Andre fordringer		35 242	125 620
Sum fordringer		38 677	125 656
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 935 143	2 971 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 935 143	2 971 351
Sum omløpsmidler		2 973 820	3 097 007
SUM EIENDELER		272 322 509	272 481 258



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		87 558 872	79 572 283
Sum opptjent egenkapital		87 558 872	79 572 283
Sum egenkapital		87 873 872	79 887 283
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76 502 493	84 663 982
Øvrig langsiktig gjeld		107 752 395	107 732 550
Sum annen langsiktig gjeld		184 254 888	192 396 532
Sum langsiktig gjeld		184 254 888	192 396 532
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 079	24 752
Leverandørgjeld		87 688	69 890
Annen kortsiktig gjeld		85 982	102 802
Sum kortsiktig gjeld		193 749	197 444
Sum gjeld		184 448 638	192 593 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		272 322 509	272 481 258



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 334068

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 923 314 210
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LYNGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 18.03.2026



Organisasjonsnr: 923 314 210
LYNGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 667 118	16 221 000
Sum inntekter		15 667 118	16 221 000
Kostnader			
Lønnskostnad		136 215	130 898
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 810	8 810
Annen driftskostnad		3 553 863	3 030 071
Sum kostnader		3 698 888	3 169 779
Driftsresultat		11 968 230	13 051 221
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		101 353	93 552
Sum finansinntekter		101 353	93 552
Annen finanskostnad		4 082 994	4 769 198
Sum finanskostnader		4 082 994	4 769 198
Netto finans		-3 981 641	-4 675 646
Resultat før skattekostnad		7 986 589	8 375 575
Årsresultat		7 986 589	8 375 575
Totalresultat		7 986 589	8 375 575
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 986 589	8 375 575
Sum overføringer og disponeringer		7 986 589	8 375 575



Organisasjonsnr: 923 314 210
LYNGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		269 304 593	269 351 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8 810	17 620
Sum varige driftsmidler		269 313 403	269 369 259
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		35 286	14 992
Sum finansielle anleggsmidler		35 286	14 992
Sum anleggsmidler		269 348 689	269 384 251
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 435	36
Andre fordringer		35 242	125 620
Sum fordringer		38 677	125 656
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 935 143	2 971 351
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 935 143	2 971 351
Sum omløpsmidler		2 973 820	3 097 007
SUM EIENDELER		272 322 509	272 481 258

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital	315 000	315 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	87 558 872	79 572 283
Sum opptjent egenkapital	87 558 872	79 572 283
Sum egenkapital	87 873 872	79 887 283
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	76 502 493	84 663 982
Øvrig langsiktig gjeld	107 752 395	107 732 550
Sum annen langsiktig gjeld	184 254 888	192 396 532
Sum langsiktig gjeld	184 254 888	192 396 532
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	20 079	24 752
Leverandørgjeld	87 688	69 890
Annen kortsiktig gjeld	85 982	102 802
Sum kortsiktig gjeld	193 749	197 444
Sum gjeld	184 448 638	192 593 976
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	272 322 509	272 481 258



Organisasjonsnr: 923 314 210
LYNGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4176

LYNGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i LYNGEN BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mars kl. 09:00 og lukker 7. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4176>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Dette dokumentet erstatter tidligere utsendt innkallelse til Lyngens digitale årsmøte som avholdes 4.-7. mars. Korreksjon i sak Valg: Jonny Thilesen er foreslått som styremedlem for 1 år, og ikke 2 år.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Ønske om fysisk årsmøte
7. Forslag om ny ordlyd i husordensreglene §5 Parkering
8. Musikk på takterrassen
9. Endring av vedtekter -Klargjøre ansvarsforhold lys/lampe i kjellerbodene
10. Skofoiere for fottøy ute av god og stødig kvalitet.



11. Kameraovervåkning i garasjeanlegg
12. Utredning og evt. bytte nøkkelsystemer på hoveddører
13. Valg av tillitsvalgte
14. Avstemming om valgkomite for årsmøte 2027
15. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i LYNGEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sætнан og Emil Sebastian Vefferstad Løvås er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 138.000 for perioden 2025/2026.



Foreslått beløp er oppjustert til å ligge på nivå med borettslag av tilsvarende størrelse som vårt, i henhold til siste gjennomsnittstall fra OBOS.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 138.000

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2025
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Lyngen Brl. årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Ønske om fysisk årsmøte

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter ønske på beboermøtet i fjor høst fremmer styret forslag om at neste årsmøte (2027) avholdes fysisk.

Styrets innstilling

Styret har ingen enstemmig innstilling til hvilken møteform som er mest hensiktsmessig.

Forslag til vedtak

Ordnært årsmøte i 2027 avholdes som fysisk møte



Sak 7

Forslag om ny ordlyd i husordensreglene §5 Parkering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret er enig om at det må legges til nærmere instruksjoner i husordensreglene.

Bestemmelsen lyder idag:

§ 5 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller. P-plassene skal kun benyttes til motorkjøretøyer. Det er ikke lov å lagre eller oppbevare annet på parkeringsplassene. De som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt. Felles p-plasser utomhus er beregnet til gjester for beboere i Lyngen Brl og Granitten Brl.

Beboere skal ta hensyn og vise aktsomhet ved å tilpasse farten ved kjøring i garasjeanlegget.

Styret foreslår at § 5 Parkering endres til:

Parkering skal skje på anviste plasser i borettslagets garasjekjeller. Det kan kun stå ett (1) motorkjøretøy per parkeringsplass. I det tilfellet at andelseiers parkeringsplass er større enn standard parkeringsplass kan det søkes til styret om dispensasjon til å oppbevare ytterligere motorkjøretøy basert på parkeringsplassen og motorkjøretøyets størrelse.*

Det er ikke lov å bruke parkeringsplass til andre formål enn slik definert i ovennevnte paragraf. Unntak kan søkes om til styret maksimalt i inntil 2 måneder.

Alternativt til motorkjøretøy kan andelseiere benytte parkeringsplass til tilhenger såfremt skrot/søppel/byggevarer el. er tildekket på hengeren.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 8

Musikk på takterrassen

Forslag fremmet av:
Marianne Gunheim Solbakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bør være lov å spille musikk på takterrassen frem til kl 23 når beboere har sammenkomster/selskap/fest.

Vi har lov til å spille musikk i våre egne leiligheter frem til kl 23, og da burde det være tillatt på taket også. Flere av oss ønsker å bruke taket til sammenkomster, men når det ikke er lov med musikk begrenser dette lysten til å arrangere noe der oppe.

Styrets innstilling



Styret støtter forslaget. Regler for takterrassen pkt. 4:setningen om at musikkanlegg ikke er tillatt fjernes.

Forslag til vedtak

Musikk på takterrassen er tillatt frem til kl 23.

Sak 9

Endring av vedtekter -Klargjøre ansvarsforhold lys/lampe i kjellerbodene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret kan forstå at det ikke kommer tydelig nok frem at bod hører boligen til. Styret ønsker å tydeliggjøre dette gjennom forslag til vedtektsendring ved årsmøte.

Punkt 5-1 (1) lyder idag:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Bestemmelsen foreslås utvidet med én setning og vil ved positivt vedtak lyde:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. *Andelseier har også ansvar for egen bod, dens innhold og det er innvendig lys og lampe.*

Styrets innstilling

Styret foreslår å legge til "bod" for å tydeliggjøre den del av de arealer som andelseier allerede disponerer og har vedlikeholdsansvar for i vedtektene 5-1.

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 10

Skofeiere for fottøy ute av god og stødig kvalitet.

Forslag fremmet av:

Axel Rune Gunnarson Leander

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lyngen kan som alle andre borettslag.

Gjøre det lettere og holde mye smuss, og søle ut av blokkene.

Forslag til vedtak

Smart innkjøp.

Sak 11

Kameraovervåkning i garasjeanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er foreslått at det bør installeres kameraovervåkning av garasjeanlegget for å forebygge hæververk og begrense uønsket oppførsel.

Styret vil dersom generalforsamlingen stemmer for, få anledning til å utrede kostnader opp mot behov, og i perioden frem til neste årsmøte ha fullmakt fra generalforsamlingen til å kjøpe, installere og ta nytte av et slik kamerasystem.

Styrets innstilling

Styret mener at sikringskamera kan innføres, men ønsker en løsning som er forenlig med beboernes behov og rettigheter.

- En slik løsning skal ikke kunne brukes til å "sjekke" hvordan det står til i garasjen.
- Andelseiere vil ikke få anledning til innsikt eller kunne få utlevert opptak fra garasjeanlegget uten tilstrekkelig grunn.
- Styret vil kun kunne gå inn å se på opptak dersom det foreligger tilstrekkelig grunn slik som hendelser eller klager.
- Alvorlige hendelser som blir avbildet på kamera vil måtte utleveres til politiet.

Datatilsynet mener at opptak på kamera er en inngripen, og derfor er utforming viktig for styret. For gjennomslag i saken kreves 2/3 ja.

Styret mener at behovet er reelt, og ønsker anledning til å utrede, og evt. kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.



Forslag til vedtak

Styret får anledning til å utrede behov, kjøpe og installere sikringskamera i garasjelegget.

Sak 12

Utredning og evt. bytte nøkkelsystemer på hoveddører

Forslag fremmet av:

Hilde Grytøyr

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens system med nøkkelbrikke for å komme inn hoveddøren fungerer ikke i tilfellet strømbrudd. Beboere kan risikere å ikke komme inn hoveddøren dersom strømmen i borettslaget går. Ønsker generalforsamlingen at styret skal utrede løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn i tilfelle strømbrudd?

Styrets innstilling

Styret har i dag nøkkel for å låse opp alle hoveddørene i tilfelle det skulle bli strømbrudd, og mener at det derfor finnes dekkende løsning for unntakstilstander slik som strømbrudd. Styret mener at kostnaden med å iverksette ytterligere tiltak vil være en unødvendig påkostning for borettslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal utrede mulige løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn hoveddørene med nøkkel.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

På valg: Emil Vefferstad Løvås (leder), Annette Langvik og Bjørnar Sætnan.

Rune Imrik ble i 2025 valgt for to år, trekker seg etter 1 år.

Annette Langvik ønsker ikke å fortsette i styret og trekker sitt kandidatur.

Emil Løvås ønsker ikke å fortsette i styret eller som styreleder og trekker sitt kandidatur.

Styret har tidligere oppnevnt en valgkomité og den ble vedtatt i ekstraordinær generalforsamling i 2025.

Valgkomiteens innstilling kommer frem av vedlegget.

Innstilling

Styret stiller seg enstemmig bak valgkomiteens innstilling. Samtlige kandidater fremstilt av valgkomiteen noteres som det.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Roger Johansen

Roger Johansen er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.

Valg av 2 styremedlem. Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Hilde S. A. Hansen

Hilde Hansen er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hennes kandidatur.

- Per Viggo Olsen

Per Viggo Olsen er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håkon Hansen

Håkon Hansen er presentert som vara-kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.

- Inger Kristiansen

Inger Kristiansen er presentert som vara-kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hennes kandidatur.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørnar Sætnan

Bjørnar Sætnan er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.

- Jonny Thilesen

Jonny Thilesen er presentert som kandidat av valgkomiteen, og styret stiller seg bak hans kandidatur.

Vedlegg

1. Innstilling valgkomite.pdf

Sak 14

Avstemming om valgkomite for årsmøte 2027

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årets valgkomite har fremmet forslag med kandidater til valgkomite for neste årsmøte. Dersom generalforsamlingen stemmer for valgkomite i 2027 vil valgkomiteen bestå av:



Anne Hulleberg Johansen
Birgith Olsen
Bjarte Johnsen
Guri f. Thilesen

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om valgkomite, og har ingen innsigelser om den foreslåtte sammensetningen av medlemmer.

Forslag til vedtak

Det skal være valgkomite for årsmøtet i 2027

Sak 15

Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Borettslaget må velge delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling for for 1 år. Begge må være andelseiere i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roger Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Viggo Olsen



Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2025/26

Innledning

Velkommen til årsmøte for 2026/27. Under følger en oppsummering av arbeidet styret har utført siden årsmøte i fjor (4. mars).

Generelt

Styret har i perioden gjennomført faste oppgaver slik som:

- Nyheter og informasjon til beboere om stort og smått.
- Fulgt opp borettslaget økonomi slik utgifter for fellesareal og kommunale avgifter.
- Mottatt og lest over 2300 eposter fra beboere, leverandører og lignende, og sendt/svart på over 1000 av disse.
- Gjennomført rutiner og tiltak for HMS i borettslaget.

Resultat og videre utvikling

Årsresultatet for borettslaget er en negativ endring i egenkapital. Borettslaget hadde i 2024/25 bokført 2 899 564NOK. I 2025/26 har borettslaget bokført 2 780 071NOK. Dette er en endring på 109 493NOK.

Dette er en forventet endring, og under følger en redegjørelse av noen av årsakene:

1. Ventilasjonsrens av borettslaget hadde en kostnad på 300 650NOK. Dette var ikke blitt utført av utbygger ved ferdigstillelse av blokkene, og var nødvendig.
2. Tekniske utfordringer på ulike deler av fellesareal slik som dørmiljø, lys og heis har medført merkostnader.
3. Kostnader for juridisk rådgivning og fagpersonell vedrørende lekkasjesak med balkonger har noen kostnader etter forsikring.
4. I perioden 2024/25 var styret tilbakeholden med å øke fellesutgifter.

Det er blitt gjennomført tiltak i perioden 2025/26 for å sikre vekst i egenkapital.

1. Styret bestemte en større økning av felleskostnader i perioden.
2. Styret har reforhandlet, byttet eller avsluttet avtaler slik som vedlikehold av utenomhus, vaktmester, FDV, TV og internett, og strømvtale.
3. Styret har hatt fokus på å følge opp skade/uhell med forsikringsselskapet. Her har vi ikke latt en eneste stein forbli usnudd.
4. Tilbakeholdenheten av økte fellesutgifter i fjor ser ut til å ha fått utslag i til hvilken grad de andelseiere som har fellesgjeld har nedbetalt dette gjennom IN-ordning.

Den videre utviklingen og utsiktene for Lyngen borettslag er gode. Bygningsarealet er i god stand, og vedlikehold er og blir kontinuerlig fulgt opp.

Diverse saker/hendelser til bemerkning

TV- og nettleverandør

Styret fikk dispensasjon til å forhandle med andre leverandører, og i sommer byttet vi til OBOS-nett. Av tilbakemeldinger ser vi at dette har gått veldig bra med den delen som omhandler internett. Vi får dessverre



også tilbakemeldinger på noen utfordringer med TV-avtaler, og styrets opplevelse er at dette i stor grad gjelder Allente.

Regler for bruk av takterrassen i nr. 3

Det ble utarbeidet regler for bruk av en egen komite i perioden 24/25. Reglene ble vedtatt av generalforsamlingen i fjor, og er effektive. Vi ser at noen av reglene har gjort seg gjeldende og får tilbakemeldinger fra beboere at de er bra, og noen ganger for strengt.

Beboermøte

Det ble avholdt beboermøte i perioden hvor det ble redegjort for styrets arbeide, og med mulighet for å løfte tanker og bekymringer med styret og fremmøtte. Styret tok med seg noen av forslagene til videre arbeid, og håper på at dette var nyttig for beboerne.

Ventilasjonsrens

Det har blitt gjennomført ventilasjonsrens i nesten alle leiligheter i borettslaget. Alle som gjennomførte dette når det først ble avtalt fikk dette dekket av borettslaget. Andelseiere som ikke gjennomførte ved første anledning ble pålagt å betale dette for egen regning. I de leilighetene rens ikke ble gjennomført ble det bokført som instans hvor andelseier ikke har fulgt opp sine plikter ovenfor fellesskapet, og det kan bli lagt til grunne for videre sanksjoner.

Lekkasjer fra balkonger

Som mange er klar over så har styret brukt mye tid på denne saken i perioden. Det er ekstreme mengder med dokumenter, eposter og lignende i saken, og OBOS/Skanska har gjort flere utbedringer uten at det er foreligget reklamasjonsskjema hos enkeltandeler. Styret er heller ikke blitt inkludert der dette ble gjort.

Det tok noe tid å finne god juridisk rådgivning for saken, og vi har nå fått i gang et svært godt samarbeide med Marstrand advokatfirma.

Valgkomite

Det ble løftet ønske om at Lyngen skulle ha valgkomite på beboermøte. Til jobben rakk en knippe beboere opp hånden. Dette ble forankret i ekstraordinær generalforsamlingen, og valgkomiteen har levert et godt arbeid. Takk skal dere ha! Det er ønske om videreføring av ordningen med valgkomite som man kan stemme for i årsmøte.

Avslutning

Til slutt så vil jeg takke for tilliten generalforsamlingen har gitt til styret i perioden 2025/26. Det er vært mye å gjøre, med høyt tempo, men ikke minst så er det vært hyggelig å kunne være med på å gjøre at vi i Lyngen har det fint, godt og trygt.

Med vennlig hilsen Styret i Lyngen: Bjørnar, Emil og Rune.



Til generalforsamlingen i Lyngen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 avviklet.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

14 av 31 Lyngen Brl. årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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 for MKE, 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, 20. februar 2026

Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



LYNGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923 314 210, KLIENTNR. 4176

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

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 899 564	2 660 092
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		7 986 589	8 375 575
Tilbakeføring av avskrivning	13	8 810	8 810
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-823 299	-71 708
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-7 338 190	-8 020 000
Innsk. øremerk. bankkto		-449	-1 567
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg	20	47 045	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	20	0	-51 639
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-119 493	239 471
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 780 071	2 930 921
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		2 973 820	3 089 683
Kortsiktig gjeld		-193 749	-190 119
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 780 071	2 899 564



LYNGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923314210, KLIENTNR. 4176

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	4 906 293	0	0	4 566 568
Innkrevde felleskostnader	2	3 410 604	8 156 218	8 722 000	3 656 000
Andre inntekter	3	12 031	44 782	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 328 928	8 201 000	8 802 000	8 302 568
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 215	-16 176	-16 000	-20 000
Styrehonorar	5	-115 000	-114 722	-115 000	-138 000
Avskrivninger	13	-8 810	-8 810	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-129 945	-124 945	-132 000	-138 000
Konsulenthonorar		-117 103	-81 211	-41 000	-41 000
Drift og vedlikehold	7	-871 294	-494 478	-493 000	-521 910
Forsikringer		-196 856	-163 803	-225 000	-248 000
Kommunale avgifter	8	-1 502 748	-1 447 948	-1 636 000	-1 688 965
Ladekostnader EL-bil		-11 299	0	0	0
Kostnader sameie	20	-184 398	41 739	-172 000	-137 000
Energi/fyring		0	386	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 946	-320 174	-333 000	-186 000
Andre driftskostnader	9	-298 021	-430 887	-298 000	-311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 698 888	-3 169 779	-3 520 000	-3 489 875
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		4 630 041	5 031 221	5 282 000	4 812 693
Innbetalt andel fellesgjeld	7	338 190	8 020 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		11 968 230	13 051 221	5 282 000	4 812 693
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	101 353	93 552	0	0
Finanskostnader	11	-4 082 994	-4 769 198	-4 602 000	-3 769 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 981 641	-4 675 646	-4 602 000	-3 769 000
ÅRSRESULTAT		7 986 589	8 375 575	680 000	1 043 693
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		7 986 589	8 375 575		



LYNGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 923314210, KLIENTNR. 4176

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	250 300 000	250 300 000
Tomt		19 000 000	19 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	4 593	51 639
Andre varige driftsmidler	13	8 810	17 620
Øremerkede bankinnskudd		35 286	14 992
SUM ANLEGGSMIDLER		269 348 689	269 384 251
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 435	36
Forskuddsbetalte kostnader		23 931	99 020
Andre kortsiktige fordringer	14	11 311	19 276
Energiavregning	18	0	7 324
Driftskonto OBOS-banken		719 781	655 052
Sparekonto OBOS-banken		2 215 361	830 639
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 485 660
SUM OMLØPSMIDLER		2 973 820	3 097 007
SUM EIENDELER		272 322 509	272 481 258
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	15	87 558 872	79 572 283
SUM EGENKAPITAL		87 873 872	79 887 283
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	76 502 493	84 663 982
Borettsinnskudd	17	107 720 000	107 720 000
Avsetning bomiljøtiltak		32 395	12 550
SUM LANGSIKTIG GJELD		184 254 888	192 396 532



KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		87 688	69 890
Påløpte renter		20 079	24 752
Energiavregning	18	85 982	0
Garasjeregnskap		0	102 837
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		193 749	197 444

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	19	269 300 000	269 300 000
Garantiansvar	20	0	0

Fredrikstad, 18.2.2026
Styret i Lyngen Borettslag

Emil Sebastian Vefferstad Løvås /s/ Rune Imrik /s/ Bjørnar Sætnan /s/

Annette Langvik /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.



NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 268 404
Garasje	142 200
Kapitalkostnader IN I	4 966 268
Reg.kapitalkostnader IN I	-59 975
Fratrekk kapitalkostnader	-4 906 293
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 410 604

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Elbil	12 031
SUM ANDRE INNTEKTER	12 031

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 215
Gaver til ansatte	-5 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 215

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-115 000
SUM STYREHONORAR	-115 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -980

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 250
SUM REVISJONSHONORAR	-9 250

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-111 302
Drift/vedlikehold VVS	-21 588
Drift/vedlikehold elektro	-117 986
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 165
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 944
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 027
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-410 223
Kostnader dugnader	-338
Reparasjon og vedlikehold annet	-5 722
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-871 294

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



NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-514 112
Vann- og avløpsgebyr	-859 486
Renovasjonsgebyr	-129 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 502 748

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 670
Håndverktøy	-929
Datautstyr	-539
Vaktmestertjenester	-47 805
Renhold ved firmaer	-173 294
Andre driftskostnader	-15 666
Andre kostnader tillitsvalgte	-980
Andre kontorkostnader	-6 034
Vedlikehold biler/maskiner	-12 481
Kontingenter	-12 600
Bank- og kortgebyr	-2 452
Øreavrundning	-6
Velferdskostnader	-2 567
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 021

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 637
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81 343
Renter bank	18 168
Andre renteinntekter	205
SUM FINANSINTEKTER	101 353

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-4 082 994
SUM FINANSKOSTNADER	-4 082 994

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2019	250 300 000
SUM BYGNINGER	250 300 000

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotgressklipper	
Tilgang 2022	44 050
Avskrevet tidligere	-26 430
Avskrevet i år	-8 810
	8 810
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	8 810

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -8 810

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	11 311
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 311

NOTE 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-74 453 161
Egenkapital fra IN tidligere år	76 844 310
Egenkapital fra IN 2025	7 338 190
Reduksjon EK fra IN	-973 467
SUM ANNEN EGENKAPITAL	8 755 872

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 40 år.	
Opprinnelig 2019	-161 580 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	71 708
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	823 299
Nedbetalt tidligere, IN	76 844 310
Nedbetalt i år, IN	7 338 190
	-76 502 493
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-76 502 493

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år	-107 720 000
SUM BORETTINNSKUDD	-107 720 000



NOTE 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-244 128
SUM INNTEKTER	-244 128

KOSTNADER

Strøm	158 146
SUM KOSTNADER	158 146

Uoppgjorte avregninger	0
------------------------	---

SUM ENERGIAVREGNING	-85 982
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 720 000
Pantelån	76 502 493
Beregnete IN forpliktelser	83 209 032
TOTALT	267 431 525

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 300 000
Tomt	19 000 000
TOTALT	269 300 000

NOTE 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 4916/10150 deler av GNEISEN UTOMHUSSAMEIE.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i gjelden i Gneisen Utomhussameie som utgjør kr 0.

Selskapets andel i Gneisen Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Gneisen Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Vedlegg 1

BESKYTTELSEN . Brønnøysundregistrene Br. årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf



Valgkomiteen, som ble klappet inn på møte 9.10.25, har avholdt syv møter. Vi fikk kort tidsfrist til å løse oppgaven, i tillegg har Lyngen borettslag hittil ikke hatt egen valgkomite. Denne valgkomiteen startet dermed med ganske blanke ark.

Det ble raskt konstatert at dette ville være en relativt stor oppgave, da det skulle vise seg at nesten hele det nåværende styret i prinsipp ikke er tilgjengelig for valg. Vedtektene sier at det skal velges 3 til 5 medlemmer (inkludert leder) og inntil to varamedlemmer. Komiteen valgte å arbeide for fullt styre, da vi mener det er mest riktig i forhold til de oppgavene som må løses i borettslaget.

Komiteens medlemmer satt opp en liste med mulige kandidater til både styre og vedlikeholdskomite. En rekke personer er kontaktet direkte eller per telefon og brev i postkassa. Det viste seg svært vanskelig å finne kandidater til styret fra alle tre blokkene. Når det gjelder vedlikeholdskomiteen, har flere sagt de gjerne vil bidra til dette, men ingen vil lede eller sitte i en slik komite.

Valgkomiteens innstilling til styre i Lyngen borettslag 2026 er som følger:

Styreleder:	Roger Johansen	2 år	Kompaniveien 3
Styremedlemmer:	Hilde S. A. Hansen	2 år	Kompaniveien 3
	Per Wiggo Olsen	2 år	Kompaniveien 3
	Bjørnar Sætnan	1 år	Kompaniveien 1
	Jonny Thilesen	1 år	Kompaniveien 1
Varamedlemmer:	Inger Kristiansen	1 år	Kompaniveien 1
	Håkon Hansen	1 år	Kompaniveien 1

Alle styrekandidater er kontaktet og har akseptert å stille til valg.

Forslag til ny valgkomite:

Birgith Olsen

Anne Hulleberg Johansen

Guri F. Thilesen

Bjarte Johnsen

Begby, 09.02.26

Jonny Thilesen Birgith Olsen Anne Hulleberg Johansen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.03.26

Selskapsnummer: 4176 Selskapsnavn: LYNGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jan Edvin Blomkvist er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bjørnar Sætnan og Emil Sebastian Vefferstad Løvås er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjennelse av møteinnkallelsen</p> <p>Møteinnkallelsen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 138.000

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 6 Ønske om fysisk årsmøte

Ordnært årsmøte i 2027 avholdes som fysisk møte

For

Mot

Sak 7 Forslag om ny ordlyd i husordensreglene §5 Parkering

Godkjent

For

Mot

Sak 8 Musikk på takterrassen

Musikk på takterrassen er tillatt frem til kl 23.

For

Mot

Sak 9 Endring av vedtekter -Klargjøre ansvarsforhold lys/lampe i kjellerbodene

Godkjent

For

Mot



Sak 10 Skofeiere for fottøy ute av god og stødig kvalitet.

Smart innkjøp.

For

Mot

Sak 11 Kameraovervåkning i garasjeanlegg

Styret får anledning til å utrede behov, kjøpe og installere sikringskamera i garasjeanlegget.

For

Mot

Sak 12 Utredning og evt. bytte nøkkelsystemer på hoveddører

Styret skal utrede mulige løsninger for at alle beboere får mulighet til å låse seg inn hoveddørene med nøkkel.

For

Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Roger Johansen

Styremedlem. (kun 2 skal velges)

Hilde S. A. Hansen

Per Viggø Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Håkon Hansen

Inger Kristiansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bjørnar Sætnan

Jonny Thilesen



Sak 14 Avstemming om valgkomite for årsmøte 2027

Det skal være valgkomite for årsmøtet i 2027

For

Mot

Sak 15 Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Roger Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Per Viggo Olsen



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.