



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	948 301 644
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	Lysehagan Borettslag
Forretningsadresse:	OBOS Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 640 230	2 501 728
Sum inntekter		2 640 230	2 501 728
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 398 550	10 828 416
Sum kostnader		2 478 420	10 908 286
Driftsresultat		161 810	-8 406 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 435	6
Sum finansinntekter		2 435	6
Annen finanskostnad		447 222	169 173
Sum finanskostnader		447 222	169 173
Netto finans		-444 787	-169 167
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 977	-8 575 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 977	-8 575 725
Årsresultat		-282 977	-8 575 725
Totalresultat		-282 977	-8 575 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 977	-8 575 725
Sum overføringer og disponeringer		-282 977	-8 575 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		8 680 159	8 680 159
Sum varige driftsmidler		8 680 159	8 680 159
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		45 252	
Sum finansielle anleggsmidler		45 252	0
Sum anleggsmidler		8 725 411	8 680 159
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		253 187	63 749
Sum fordringer		253 187	63 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 517	2 039 688
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 517	2 039 688
Sum omløpsmidler		1 278 704	2 103 472
SUM EIENDELER		10 004 115	10 783 631



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 301 125	6 018 148
Sum opptjent egenkapital		-6 301 125	-6 018 148
Sum egenkapital		-6 296 925	-6 013 948
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 517 019	16 186 522
Øvrig langsiktig gjeld		523 827	478 800
Sum annen langsiktig gjeld		16 040 846	16 665 322
Sum langsiktig gjeld		16 040 846	16 665 322
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 528	1 685
Leverandørgjeld		256 666	130 572
Sum kortsiktig gjeld		260 194	132 257
Sum gjeld		16 301 040	16 797 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 004 115	10 783 631



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365672

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 301 644
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: Lysehagan Borettslag
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan Borettslag

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 640 230	2 501 728
Sum inntekter		2 640 230	2 501 728
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		2 398 550	10 828 416
Sum kostnader		2 478 420	10 908 286
Driftsresultat		161 810	-8 406 558
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 435	6
Sum finansinntekter		2 435	6
Annen finanskostnad		447 222	169 173
Sum finanskostnader		447 222	169 173
Netto finans		-444 787	-169 167
Ordinært resultat før skattekostnad		-282 977	-8 575 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		-282 977	-8 575 725
Årsresultat		-282 977	-8 575 725
Totalresultat		-282 977	-8 575 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-282 977	-8 575 725
Sum overføringer og disponeringer		-282 977	-8 575 725



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan Borettslag

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		8 680 159	8 680 159
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		45 252	0
Sum anleggsmidler		8 725 411	8 680 159
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		253 187	63 749
Sum fordringer		253 187	63 784
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 025 517	2 039 688
Sum omløpsmidler		1 278 704	2 103 472
SUM EIENDELER		10 004 115	10 783 631
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 301 125	6 018 148
Sum opptjent egenkapital	-6 301 125	-6 018 148
Sum egenkapital	-6 296 925	-6 013 948
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 517 019	16 186 522
Øvrig langsiktig gjeld	523 827	478 800
Sum annen langsiktig gjeld	16 040 846	16 665 322
Sum langsiktig gjeld	16 040 846	16 665 322
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 528	1 685
Leverandørgjeld	256 666	130 572
Sum kortsiktig gjeld	260 194	132 257
Sum gjeld	16 301 040	16 797 579
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 004 115	10 783 631



Organisasjonsnr: 948 301 644
Lysehagan 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 2023

Lysehagan Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2023

Selskapsnummer: 129





Velkommen til årsmøte i Lysehagan 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 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/129>

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 avgi din stemme.

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

Det avholdes beboermøte 11. april. Kl. 18.00 - 19.00 i Storstua hos vårt nabo borettslag (Lysehagan 50-52, Oslo). Inngang til Storstua er vis a vis veien for Lysehagan Extra.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Valg av protokollvitner
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensreglene - saker til Styret må komme skriftlig
7. Klager over brudd på Husordensreglene
8. Endring i Husordensreglene om mating av småfugl
9. Det motsatte av demokrati.
10. Avvikling av blomstereng
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomité



13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Lysehagan Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Rådgiver fra Obos, Anders Nicolai Trætteberg, foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 129 Lysehagan BRL 2023.pdf



Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Heidi Mossing og Kai Hafr er valgt.

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Styrets innstilling

I forbindelse med flere saker har styremedlemmer måttet være tilstede i sin arbeidstid for å møte leverandører som ikke har anledning til å møte utenfor "normal" arbeidstid. Det har vært flere saker enn forespeilet, og hva som ansees å være normalt for et verv.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

Sak 6

Husordensreglene - saker til Styret må komme skriftlig

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret behandler saker på veiene av beboere i borettslaget. For at Styret skal kunne følge opp og ha orden i sakene, må dette kunne dokumenteres. Styret ønsker derfor at alle saker som skal behandles av Styret må leveres skriftlig til styret, via Vibbo eller til Styrets e-post: lysehagan@styrerommet.no



Dette for at saker som oppstår har blitt dokumentert, og at vi kan spore opp datoer og innspill og at ikke informasjon går tapt muntlig, "over en prat".

I frykt for at det blir flere kanaler i sosiale medier, ønsker vi også å begrense oss til de kanalene som er brukt av Styret, Vibbo og styremailen. Facebook er eksempelvis ikke en av disse kanalene.

Ønsket ordlyd i Husordensreglene (under ALMINNELIGE BESTEMMELSER, som punkt.10):

Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for saken

Forslag til vedtak

Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post

Sak 7

Klager over brudd på Husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er viktig å påpeke at Styret kun er beboere utvalgt av Generalforsamlingen for å holde borettslaget i gang. Det er derfor viktig at eventuelle brudd på Husordensregler i første omgang tas mellom beboere. Styret kan bistå som en upolitisk part i situasjoner hvor kommunikasjon mellom beboere ikke fungerer.

Ønsket ordlyd i Husordensreglene (under ALMINNELIGE BESTEMMELSER, som punkt.11):

Det forutsettes at beboere i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, skal klage til Styret fremsettes skriftlig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for saken

Forslag til vedtak

Det forutsettes at beboere i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, skal klage til Styret fremsettes skriftlig.

Sak 8

Endring i Husordensreglene om mating av småfugl

Forslag fremmet av:

Kjersti Berre

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble i fjor endret slik at det nå er et totalforbud for all mating av småfugl.

Dagens ordlyd: «**Det er ikke lov å mate fuglene på borettslagets område, dette gjelder både grøntareal og egne balkonger.**»

Forslaget til ny ordlyd: «**Fôring av småfugl er tillatt på egen balkong, under forutsetning av det gjøres fra forsvarlige beholdere. Beboere må aldri legge mat til fugl eller ekorn direkte på bakken eller balkongen.**»

Litt informasjon om sammenhengen mellom fuglemating og rotter/mus.

Det er lett å forstå frykt og ubehag. Jeg kan forstå at ønsket om et forbud springer ut av en sterk frykt hos de fleste for å ha rotter og mus i nærheten. Et absolutt forbud mot noe, er imidlertid det sterkeste virkemiddelet som et borettslag har, og må derfor være basert på nyansert faktakunnskap om saken, ikke frykt. Ingen ønsker å bidra til å øke rotte/musebestanden i nærmiljøet, heller ikke jeg. Et absolutt forbud mot noe, er imidlertid det sterkeste virkemiddelet som et borettslag har, og må derfor være basert på nyansert faktakunnskap om saken, ikke frykt.

Bakgrunn for og fakta i denne saken er:

Ja, **ubeskyttet uforsvarlig mating** av småfugl kan bli også mat for dyr som vi ikke ønsker, nemlig by-duer, måker, skjærer, ekorn, rotter og mus, smågnagere og andre skadedyr. Ingen bør derfor legge fuglefrø eller matrester direkte på bakken, balkongen eller fuglebrett. Mange har ikke nok informasjon, og det det skjer dessverre mye uforsvarlig uvettig mating av fugl blant annet i Oslos parker. Det er heller ikke godt nok også uklokt å henge ut fuglenek eller ubeskyttede meisekuler. Fugleforet vil i disse tilfellene ikke bare være til glede for småfugl, men også for større fugler som kan forsyne seg av maten og så slippe matrester på bakken i flukt. Dermed og dermed får gnagere tak i maten. Denne måten å mate fugler på må selvsagt unngås. God sikring av frø og fuglefør bidrar ikke til muse og rotteplage.

Siden ca 1970 har bestanden av småfugl i Norge (dompap, bokfink, meis, rødstrupe, kjernebiter, trekkfugler, stillitser osv), vært i drastisk nedgang globalt, og også i Norge.



Også her langs Lysakerelven er det kamp om plass og før. Årsaken til nedgangen i fuglebestanden i tettbygde strøk er kompleks: Det blir stadig færre grøntområder/hvileplasser for trekkfugler, mindre tilgang på før, mer bebyggelse og vei, flere katter m.m. Det er dårlige kår for at nye kull overlever. (mere informasjon hos birdlife.no – tidligere Norsk Ornitologisk Forening).

Mennesker som liker å observere og høre sangen til småfugl, bør bidra til at artene overlever. Vinterføring er et av flere virkemiddelel.

Det er helt avgjørende viktige å bruke sikrede og **forsvarlige beholdere for å mate småfugl**. Beholdere for frø, nøtter eller meiseboller må være lukket med et eller flere lag netting, slik at det bare er småfugl som får tak i maten. Mange beholdere har også et ekstra gjerde mot hakkespett. Forsvarlige fuglematere kan kjøpes i mange butikker, Maxbo, Felleskjøpet m.fl. «Forings-automater med vern» kan også bestilles hos SkadedyrButikken.no.

Jeg ønsker at vi kan bli flere som kan ha glede av et glede seg over et fortsatt mangfoldig fugleliv her langs elva, vinter og vår. Også fra stuevinduet. Jeg holder ikke hund eller katt, men har hatt interesse for fugl i hele mitt voksne liv. Ta gjerne direkte kontakt med meg for å diskutere fugl eller , eller for tips om forsvarlig føring.

Jeg vil oppfordre beboerne til å revurdere det strenge totalforbudet i husordensreglene mot all mating av småfugl.

Styrets innstilling

Styrets stilling til dette er at dagens ordlyd bør forbli.

Styret har krav til å beskytte byggemassen, og da det er aktivitet med smågnagere i området er det av den grunn ikke ønskelig å ha mating på tomten. Styret mener at "forsvarlige beholdere" er for vagt, og lurer på hvordan dette skal vurderes av Styret ved en tvist. Vi ligger også rett inntil Lysakerelven som har rikt dyreliv og tilgang på det fugler og gnagere måtte ønske.

Vår leverandør på bekjempelse av skadedyr, Rentokil, kom med sterk anbefaling om å stoppe mating av fugler før forbudet ble vedtatt. De har ikke endret stilling til dette.

Det er også beboere som ikke ønsker avføring fra fugler på sine balkonger, noe som dessverre er en direkte konsekvens av mating av fugler.

Etter å ha forhørt oss med borettslag ved siden av oss, har også de innført forbud mot mating fra balkonger av samme grunn, og inkludert dette i sine Husordensregler.



Forslag til vedtak

«Fôring av småfugl er tillatt på egen balkong, under forutsetning av at mating foregår i forsvarlige beholdere. Beboere må ikke legge mat til fugl, ekorn eller andre dyr direkte på bakken eller balkongen.

Sak 9

Det motsatte av demokrati.

Forslag fremmet av:

Knut Larsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Før sommeren-21 ble det vedtatt på generalforsamlingen at det i skråningen ved snuplassen og langs nr.67-delen av denne

blokken skulle gras og andre planter få vokse fritt, uten inngrep av noen art. Året etter ble det etter enkeltes ønske sådd frø slik at det etter hvert kunne bli en naturlig blomstereng. Sommeren-22 ble de som klipper plenen bedt av Styret om å klippe i skråningen; Styret gikk utover sine fullmakter.

Med dette uttrykker jeg mistillit til Styret.

Med hilsen Knut E. Larsen, nr. 67.

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at vilkårene oppgitt i vedtaket fra 2022 er oppfylt, og at premissene for blomsterengen derav ikke er tilstede. Med dette kan ikke Styret se at det er overgått det vedtaket som ble fattet.

Styret skal forholde seg til følgende via våre vedtekter:

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.



Hvis dette stemmes for, så oppfatter Styret dette som misstillit mot Styret, og samtlige styremedlemmer vil da tre av.

Forslag til vedtak

Bedømming av Styret.

Sak 10

Avvikling av blomstereng

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forutsetninger (hentet fra protokoll fra generalforsamling 2022): - Komiteen må bestå av minimum to medlemmer - Komiteen skal stå for alt stell av blomsterengen - Komiteen besørger innkjøp av frøposer. Utlegg dekkes av Lysehagan BRL. - Komiteen har adgang til å plante blomster, dette innebærer at det ikke er adgang til å plante buskvekster, trær, e.l. - På høsten skal komiteen klippe blomsterengen helt ned, rake og fjerne dette fra plenen

Styret fremmer forslag om avvikling av blomsterengen fordi forutsetningene ikke ble overholdt, og videre at det har skapt merarbeid for Styret. 1. Komiteen har kun bestått av ett enkelt medlem. Styret har etterspurt flere medlemmer, men det har blitt trenert av initiativtaker. 2. Initiativtaker har stått for stell av blomsterengen, men andelseiere har ved flere anledninger uttrykt misnøye med "blomsterengen" da det har vært for mye viltvoksende gress og blomstene har uteblitt. Styret har måttet minne om at det er komiteen som besørger stell, og at dette ikke er en styreoppgave. 3. På sensommeren måtte Styret fjerne to "treskudd" som tilsynelatende var plantet der. 4. På høsten ble det igjen uttrykt misnøye fra enkelte andelseiere da blomsterengen ikke var klippet ned. 5. Det har vært forsøk på å utvide blomsterengens område. Styret har i så måte måttet passe på blomsterengen gjennom hele vår- og sommersesongen. 6. Kommunikasjon med initiativtaker har vært særdeles vanskelig. På starten av sesongen ble det angitt størrelse på blomsterengen, men initiativtaker utvidet denne raskt. Deretter ble det gitt tydelig beskjed fra Styret om at det ikke skulle forekomme ytterligere utvidelser, men det ble igjen gjort forsøk på utvidelse.

All den tid Styret har brukt på å følge opp blomsterengen er tid som kunne vært brukt på mer presserende saker. Vi har ikke ubegrenset med tid å bruke på styresaker, og ettersom det har vært uttrykt misnøye har blomsterengen vært en sak som har måttet ta stor plass. Dersom det vedtas at blomsterengen videreføres og det fortsetter med utfordringer relatert til denne, må andre saker vike.

Å påta seg styreverv innebærer å følge opp det generalforsamlingen vedtar. Dette er sittende Styre innforstått med. Blomsterengen har skapt mye "støy" og det har vært



uttrykt mye misnøye fra andelseiere. Dette er årsaken til at vi fremmer forslag om avvikling av blomsterengen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for saken

Forslag til vedtak

Blomstereng avvikles og returnerer til plen

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det er ønskelig å ha en viss kontinuitet i styret, og i år er samtlige verv til valg. For å hindre at dette skjer igjen, ønsker vi å ha ett styremedlem på ett år, og to medlemmer på 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jompe Dehs-Thomas

Valg av 2 styremedlem (2 år) Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (2 år):

- Trine Mossing Welø
- Truls Dahl

Valg av 1 styremedlem (1 år) Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Kjetil Lim Iversen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elisabeth Henriksen
- Heidi Mossing



Sak 12

Valgkomité

Styret ønsker å ha en valgkomite, og ettersom det er lite merarbeid for varamedlemmer, ønsker vi å benytte samme personer i denne rollen også.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Elisabeth Henriksen
- Heidi Mossing

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jompe Dehs-Thomas

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kjetil Lim Iversen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jompe Dehs-Thomas	Lysehagan 69
Styremedlem	Kjetil Lim Iversen	Lysehagan 65
Styremedlem	Matias Johannessen	Lysehagan 65
Styremedlem	Trine Mossing Welo	Lysehagan 75
Varamedlem	Randi Dalene Bjerke	Lysehagan 71
Varamedlem	Martine Schjærve	Lysehagan 67

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jompe Dehs-Thomas Lysehagan 69

Varadelegert

Matias Johannessen Lysehagan 65

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon e-post lysehagan@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lysehagan Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Lysehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948301644, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 753

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten ble kjøpt i 1959.

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.

Lysehagan Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten, note 14, for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av balkongarbeid og brannslanger samt tilskudd fra Oslo Kommune.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at fasaderehabilitering har strukket seg over en lengre tidsperiode enn først antatt i tillegg til maling av oppganger som ikke var budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 750 000 til større vedlikehold som omfatter drenering/rehabilitering av parkeringsplass. Beløpet er et foreløpig estimat.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysehagan Borettslag.

Lån

Lysehagan Borettslag har to lån i OBOS Banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2% for 2023.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lysehagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lysehagan Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



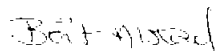
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LYSEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 971 215	469 537	1 971 215	1 018 510
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-282 977	-8 575 725	644 820	-226 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15	0	10 700 000	0	750 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-669 503	-622 598	-667 000	-507 000
Innsk. øremerk. bankkto		-225	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-952 705	1 501 677	-22 180	16 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 018 510	1 971 215	1 949 035	1 035 110
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 278 704	2 103 472		
Kortsiktig gjeld		-260 194	-132 257		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 018 510	1 971 215		



LYSEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 495 764	2 193 136	2 434 000	3 003 000
Innbetalinger		90 356	37 500	0	0
Andre inntekter	3	54 110	271 092	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 640 230	2 501 728	2 434 000	3 003 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-27 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-5 670	-5 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-80 005	-78 050	-76 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-12 613	-523 022	-10 000	-50 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	8	-1 195 329	-9 215 767	-300 000	-1 045 000
Forsikringer		-143 948	-124 939	-127 000	-159 000
Kommunale avgifter	9	-357 672	-309 575	-303 000	-423 000
Energi/fyring		-34 399	-27 906	-20 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 316	-230 142	-227 780	-235 000
Andre driftskostnader	10	-319 244	-304 945	-309 000	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 478 420	-10 908 286	-1 483 180	-2 449 400
DRIFTSRESULTAT		161 810	-8 406 558	950 820	553 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 435	6	0	0
Finanskostnader	12	-447 222	-169 173	-306 000	-780 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-444 787	-169 167	-306 000	-780 000
ÅRSRESULTAT		-282 977	-8 575 725	644 820	-226 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-2 557 577		
Udekket tap		-282 977	-6 018 148		



LYSEHAGAN BORETTSLAG ORG.NR. 948 301 644, KUNDENR. 129

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 191 100	8 191 100
Tomt		489 059	489 059
Miljøbankkonto, øremerket		45 252	0
SUM ANLEGGSMIDLER		8 725 411	8 680 159
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		253 187	63 749
Driftskonto OBOS-banken		1 022 650	2 036 845
Sparekonto OBOS-banken		2 866	2 842
SUM OMLØPSMIDLER		1 278 704	2 103 472
SUM EIENDELER		10 004 115	10 783 631
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Udekket tap	14	-6 301 125	-6 018 148
SUM EGENKAPITAL		-6 296 925	-6 013 948
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 517 019	16 186 522
Borettsinnskudd	16	478 800	478 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	45 027	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 040 846	16 665 322
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		256 666	130 572
Påløpte renter		3 528	1 685
SUM KORTSIKTIG GJELD		260 194	132 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 004 115	10 783 631
Pantstillelse	18	17 177 400	17 177 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023

Styret i Lysehagan Borettslag



Jompe Dehs-thomas /s/

Kjetil Lim Iversen /s/

Matias Johannessen /s/

Trine Mossing Welo /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 394 672
Strøm elbil	94 800
Kapitalutgifter	3 600
Eiendomsskatt	2 692
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 495 764

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	3 500
Tilskudd Klimaetaten	50 610
SUM ANDRE INNTEKTER	54 110

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2021/2022, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 613
SUM KONSULENTHONORAR	-12 613

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Obos Prosjekt	-12 500
Hovedentreprenør I, Oslo Murmesterbedrift AS	-646 352
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-658 852
Drift/vedlikehold bygninger	-374 705
Drift/vedlikehold VVS	-28 993
Drift/vedlikehold elektro	-51 141
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 758
Kostnader dugnader	-9 879
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 195 329

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 696
Vann- og avløpsavgift	-241 484
Feieavgift	-7 268
Renovasjonsavgift	-106 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-357 672

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

Container	-27 826
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 315
Driftsmateriell	-5 688
Vaktmestertjenester	-82 571
Renhold ved firmaer	-81 564
Snørydding	-34 520
Gressklipping	-65 580
Andre fremmede tjenester	-662
Andre kontorkostnader	-1 977
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-90
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-319 244

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 186
Renter av sparekonto i OBOS-banken	249
SUM FINANSINTEKTER	2 435

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-150 820
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-241 535
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 732
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 135
SUM FINANSKOSTNADER	-447 222

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	2 284 600
Tilgang 1994	5 906 500
SUM BYGNINGER	8 191 100

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.10/bnr.753

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

**NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2020	-5 900 000	
Nedbetalt tidligere	418 220	
Nedbetalt i år	268 882	
		-5 212 898

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-5 010 000	
Nedbetalt tidligere	-5 605 398	
Nedbetalt i år	311 277	
		-10 304 121

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,90 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-350 000	
Nedbetalt tidligere	260 656	
Nedbetalt i år	89 344	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 517 019**

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-478 800
-------------	----------

SUM BORETTINNSKUDD **-478 800**

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-45 027
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-45 027**



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	478 800
Pantelån	15 517 019
TOTALT	15 995 819

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

Bygninger	8 191 100
Tomt	489 059
TOTALT	8 680 159



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

- Innhentet tilbud på maling av oppganger, fulgt opp arbeidene.
- Innhentet tilbud fra 3 aktører for utebelysning og i oppganger. Prøvemontering fra 2 aktører Følge opp arbeid med valgt aktør, samt reklamasjon på en av lampene. Elektriker vil også rette avvik avdekket på HMS-runde.
- Innhente dokumentasjon og informasjon som gjelder parkeringsplassen og problemet som har oppstått rundt overvannskum/sandfang. Møte med PBT (vaktmester) ifm. suge-/spylebil, møte takstmann ifm. innmeldt forsikringssak. Mye "gravearbeid" i gamle papirer, samt mailkorrespondanse og utallige telefoner med Oslo Kommune Plan- og bygningsetat, Oslo Kommune Vann- og avløpsetat, aktører som var involvert i arbeidene i 2004/2005 (totalentreprenør, underleverandører), advokat, tidligere styremedlemmer. Dette for å kartlegge hva som har vært gjort, hva vi mangler, våre rettigheter og hvem som hadde/har ansvaret for at overvannskummen ikke er koblet til kommunens overvannsledning slik Oslo kommune ved søknad før arbeidene ble igangsatt i 2005 krevde.
- Fulgt opp mislighold av vaktmesteravtale. Møte med PBT og gjennomgang av avtale. Dette må følges opp videre.
- Følge opp gjenstående avvik fra balkongrehabilitering. Avtale med OBOS Prosjekt og Oslo Murmesterbedrift AS var at avvik skulle rettes og arbeidene ferdigstilles i løpet av våren og sommeren 2022. De har utsatt og unnlatt å møte opp, dette har resultert i at det fortsatt gjenstår mye arbeid. Styret har fortløpende fulgt opp nye avvik. Jobber fortsatt for å få spikret en dato for når avviksretting skal starte opp våren 2023.
- Arrangert 2 dugnader.
- Kjøpt inn trillebår.
- Kjøpt inn bark og fordelt i flere hekker på eiendommen.
- Tømt bomberom for møbler som en del av sikkerhetsvurdering og HMS i forhold til brannfare.
- Kontakt med Oslo Politidistrikt vedrørende guttegjeng som gjorde hærverk i hagen, samt oppfølging med andre i nabolaget som har opplevd det samme.
- HMS kontroll, samt løpende oppfølging av HMS.
- Fulgt opp blomstereng, herunder fjernet to tilvoksende treskudd og sørget for at den ikke ble utvidet da dette ble forsøkt.
- Innhentet tilbud fra OBOS OpenNet og reforhandlet avtale med Telia. Holdt "dialog" med beboere for å finne beste løsning for flertallet i borettslaget.
- Fjernet tre ved nr. 67 for å bevare grunnmuren.
- Utskifting av vannfilter i samtlige blokker, fulgt opp da det ble bestilt feil filtre av rørlegger og leverandør ikke kom tilbake til oss etter dette. Oppfølging i ettertid da trykket i rør var feil.
- Meldt inn beskjerping av trær til Oslo kommune Bymiljøetaten fordi de var til hinder for gatelysene på borettslagets område, eksempelvis mellom nr. 65 og 67.
- Møte med ny OBOS rådgiver for å introdusere borettslaget.
- Utarbeidet budsjett for 2023, samt løpende vurderinger rundt den økonomiske situasjonen gjennom året.
- Fulgt opp forsøk på innbrudd i nr. 71.
- Inspeksjon av hull under inngangsparti i nr. 73. Det har oppstått lignende hulrom under flere av inngangspartiene. Dette er vurdert til ikke å være prekært da

bygningssmasse ikke er påvirket og inngangspartiene ikke siger. Utbedring kan vente til drenering utføres, jmfør vedlikeholdsnøkkel av 2019.

- "Pyntet til jul".
- Fulgt opp "OBOS gir tilbake – Grønt ansvar". Ved overlevering av rehabiliteringsprosjektet januar 2022 fikk vi vite om denne ordningen som gjelder tilskudd OBOS gir til rehabilitering. Et av kravene er at det må søkes etter kontrakt er signert, men før arbeidene igangsettes. Styret visste ikke om denne ordningen og kunne følgelig heller ikke søke på den. Borettslaget kunne fått en betydelig sum (kr. 1 800 000). Vi jobber med å få dette tilskuddet grunnet manglende informasjon fra daværende OBOS rådgiver og OBOS prosjektleder.
- Fulgt opp en av pipene som forårsaker stor sjenanse. Innhentet tilbud på arbeid, undersøker alternativer. Kommunikasjon med OBRE. Denne saken ser vi av tidligere styremøter at ble meldt inn for flere år siden, utbedring ble satt på vent i påvente av Vedlikeholdsnøkkel. Da denne forelå, ble ikke saken gjenopptatt av tidligere styre.
- Begynt digitalisering av gamle styredokumenter.
- Gjennomgang av, og opprydding i, aktive kontrakter på Styrerommet (plattformen styret jobber via). Jobbet med å få oversikt over hvilke avtaler borettslaget har.
- Styremøter samt løpende dialog mellom styremedlemmer om store og små saker som meldes inn og/eller avdekkes.
- Hold beboere oppdatert om pågående saker via Vibbo.
- Fulgt opp innkomne saker: eksempelvis innspill om sykkelbod, møbelrom og bruk av disse, spørsmål ved kjøp og salg av leiligheter, o.l.
- Følger opp potensiell fare for skadedyr i kjelleranlegg. Det har blitt meldt om observasjon av dette i en av blokkene, vi ser av styreprotokoller at dette også ble meldt inn for noen år siden.
- Leid løvblåser på høsten og fjernet løv fra gangveier på eiendommen.
- Gravd frem kumlokk i hage (Pålagt fra vann- og avløpsetaten)
- Fulgt opp fasadeplater med potensielt innhold av asbest (dette inneholdt IKKE asbest) i langblokken.
- Ryddet bomberom i kjellere for brennbart materiale + generell opprydding av fellesareal i kjellerområde.

Nestleder sa fra seg sitt verv 23. november 2022, styret har derfor fungert med tre styremedlemmer etter dette. Vi vurderte det som lite hensiktsmessig å innkalle til ekstraordinær generalforsamling for å fylle denne plassen da dette antagelig først ville bli avholdt på starten av året i 2023, rett før ordinær generalforsamling som avholdes på våren.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658609. 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

2022	Utskifting av alle utvendige og innvendige lys	
2022	Maling av oppganger	
2021 – 202x	Balkongrehabilitering	Rehabilitering av balkonger og vinduer
2020 - 2020	Etablert el-bil ladere	
2015 - 2015	Rep. defekt kloakkrør i nr. 75	
2014 - 2014	Skifte av calling anlegg	
2009 - 2009	Oppgradering av kabel-tv-anlegget (Get)	Digital-tv, bredbånd, og mulighet for internettelefoni
2008 - 2009	Våtromsrehabilitering	Skifte av rørstammer, oppussing av samtlige bad
2007 - 2007	Oppgradering av uteareal og lekeplass	
2006 - 2006	Større vedlikeholdsarbeid	Utendig/innvendig malerarbeid av inngangsparti, balkonger, oppganger og alt utendig treverk.
2005 - 2005	Utvivelse av parkeringsareal i 2005	
2005 - 2005	Skifte av calling anlegg	
2004 - 2004	Tak	Omtrekking av tak, takrenner, nedløp samt nye pipebeslag
2003 - 2003	Utbedring av piper	
2001 - 2001	Elektrisitet	Nye hovedtavler, nye sikringsskap samt omtrekking av ledninger i leilighetene
1999 - 1999	Kjellerdører og ringepanel	
1996 - 1996	Opprustning av lekeplass	
1994 - 1995	Oppusning av samtlige oppganger.	
1994 - 1995	Ny utebelysning	
1991 - 1992	Større rehabilitering.	Etterisolering av alle yttervegger med ny teglfasade, utbedring av drenering av langblokka (71/73/75), nye balkonger,



1986 - 1986	Skiftet vinduer og balkongdører	opprusting av uteareal, asfaltering og legging av kantstein
-------------	---------------------------------	--



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 11.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.23

Selskapsnummer: 129 **Selskapsnavn:** Lysehagan 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 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Valg av protokollvitner

Heidi Mossing og Kai Hafr er valgt.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

For

Mot

Sak 6 Husordensreglene - saker til Styret må komme skriftlig

Alle saker som skal behandles av Styret må meldes skriftlig fra beboer til Styret via Vibbo eller e-post

For

Mot

Sak 7 Klager over brudd på Husordensreglene

Det forutsettes at beboere i første omgang tar opp uoverensstemmelser seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, skal klage til Styret fremsettes skriftlig.

For

Mot

Sak 8 Endring i Husordensreglene om mating av småfugl

«Fôring av småfugl er tillatt på egen balkong, under forutsetning av at mating foregår i forsvarlige beholdere. Beboere må ikke legge mat til fugl, ekorn eller andre dyr direkte på bakken eller balkongen.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Det motsatte av demokrati.

Bedømming av Styret.

- For
 Mot

Sak 10 Avvikling av blomstereng

Blomstereng avvikles og returnerer til plen

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jompe Dehs-Thomas

Styremedlem (2 år) (kun 2 skal velges)

- Trine Mossing Welo
 Truls Dahl

Styremedlem (1 år) (kun 1 skal velges)

- Kjetil Lim Iversen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Elisabeth Henriksen
 Heidi Mossing

Sak 12 Valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

- Elisabeth Henriksen
 Heidi Mossing

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Jompe Dehs-Thomas

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Kjetil Lim Iversen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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