



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 418 283	28 608 775
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 418 283</b>	<b>28 608 775</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		107 254	103 494
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 772	9 772
Annen driftskostnad		2 257 112	2 682 424
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 374 138</b>	<b>2 795 690</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 044 145</b>	<b>25 813 085</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 897	3 128
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 897</b>	<b>3 128</b>
Annen finanskostnad		1 659 218	2 181 071
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 659 218</b>	<b>2 181 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 657 321</b>	<b>-2 177 943</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 386 824	23 635 142
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		269 300 000	269 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 318	39 090
Sum varige driftsmidler		269 329 318	269 339 090
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		269 329 318	269 339 090
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		114 968	133 166
Sum fordringer		114 968	133 166
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 852 046	1 368 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 852 046	1 368 926
Sum omløpsmidler		1 967 014	1 502 092
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 296 332</b>	<b>270 841 182</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>315 000</b>	<b>315 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		50 114 849	47 728 024
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>50 114 849</b>	<b>47 728 024</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>50 429 849</b>	<b>48 043 024</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		112 940 690	114 690 690
Øvrig langsiktig gjeld		107 720 000	107 720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>220 660 690</b>	<b>222 410 690</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>220 660 690</b>	<b>222 410 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 901	
Leverandørgjeld		195 892	142 279
Annen kortsiktig gjeld			245 189
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>205 793</b>	<b>387 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>220 866 483</b>	<b>222 798 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 296 332</b>	<b>270 841 182</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225000

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 923 314 210  
LYNGEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 418 283	28 608 775
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 418 283</b>	<b>28 608 775</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		107 254	103 494
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 772	9 772
Annen driftskostnad		2 257 112	2 682 424
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 374 138</b>	<b>2 795 690</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 044 145</b>	<b>25 813 085</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 897	3 128
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 897</b>	<b>3 128</b>
Annen finanskostnad		1 659 218	2 181 071
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 659 218</b>	<b>2 181 071</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 657 321</b>	<b>-2 177 943</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 386 824	23 635 142
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>



Organisasjonsnr: 923 314 210  
LYNGEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		269 300 000	269 300 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 318	39 090
Sum varige driftsmidler		269 329 318	269 339 090
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		269 329 318	269 339 090
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		114 968	133 166
Sum fordringer		114 968	133 166
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 852 046	1 368 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 852 046	1 368 926
Sum omløpsmidler		1 967 014	1 502 092
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 296 332</b>	<b>270 841 182</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		315 000	315 000
Sum innskutt egenkapital		315 000	315 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	50 114 849	47 728 024
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>50 114 849</b>	<b>47 728 024</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>50 429 849</b>	<b>48 043 024</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	112 940 690	114 690 690
Øvrig langsiktig gjeld	107 720 000	107 720 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>220 660 690</b>	<b>222 410 690</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>220 660 690</b>	<b>222 410 690</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 901	
Leverandørgjeld	195 892	142 279
Annen kortsiktig gjeld		245 189
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>205 793</b>	<b>387 468</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>220 866 483</b>	<b>222 798 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>271 296 332</b>	<b>270 841 182</b>



Organisasjonsnr: 923 314 210  
LYNGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Lyngen Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 16. mars - 19. mars 2022

Selskapsnummer: 4176





## 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 16. mars kl. 09:00 og lukker 19. 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 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.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallelsen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av 1 delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lyngen Borettslag**



Sak 1

## 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 2

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jan Edvin Blomkvist, OBOS, foreslås valgt til møteleder

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Annette Langvik og Per Viggo Olsen er valgt.



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres egenkapital.

### Vedlegg

- 1. 4176 Lyngen Brl. årsrapport 2021.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 94.000 for perioden 2021-2022.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 94.000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

På valg er styreleder samt to styremedlemmer.

Styret ønsker å ha kontinuitet i styret, og foreslår av styremedlemmene Annette Langvik og Per Viggo Olsen, som i 2021 ble valgt for 2021-2023, nå lar seg velge for 2 år, altså for perioden 2022-2024.

Kenneth Jensen foreslås valgt som leder for 1 år.

Richard Lars Ragnar Lindqvist lar seg velges til styremedlem for 1 år.

Emil Løvås og Bjarte Johnsen foreslås som varamedlemmer for 1 år

### Innstilling

Se over



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kenneth Jensen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Annette Langvik
- Per Viggo Olsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjarte Egil Johnsen
- Emil S. Vefferstad Løvås

**Valg av 1 styremedl.** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedl.:

- Richard Lars Ragnar Lindqvist

Sak 7

## Valg av 1 delegat med varadelegat 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:

- Kenneth Jensen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Annette Langvik



## Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i 2021. På grunn av pandemien har det også dette året har vært en del restriksjoner, noe som til tider har gjort det vanskelig å avholde fysiske styremøter.

Av oppgaver som er gjennomført nevnes:

- Reklamasjoner mot Obos/Skanska  
Styret har i året som har gått jobbet med en større reklamasjonssak på vegne av Borettslaget. Det innhentes nå ekstern bistand i form av en uavhengig takstmann før saken videresendes til juridisk enhet. Sakene som det settes fokus på er følgende; lyder fra fellesareal inn i leiligheter, lyder fra skyvedører til balkong, UPS-batterier til dørpumper, knepping i vannrør på bad.
- Automatisk portåpner for utkjøring av p-kjeller  
Endelig har borettslaget fått på plass en automatisk portåpner for utkjøring av p-kjelleren. Dette har dessverre tatt litt tid, siden har det vært lang leveringstid på grunn delmangel.
- Regulering av priser på elbillader etter økte strømpriser  
Prisene på elbilladerne har blitt økt tre ganger i løpet av året som følger av at strømprisene her i landet har vært rekordhøye.
- HMS oppfølging  
Vi har hatt mye fokus på rydding og orden i fellesområder og parkeringskjeller dette året. Det har også blitt bestilt og satt opp skilting på gjesteparkeringen.

I det kommende året vil vi også inngå et samarbeide med Granitten Borettslag om gjesteparkering, Gneisen Sameie og uteområdene vi har felles.

I tillegg ser vi tilbake på en hyggelig dugnad i høst, med godt oppmøte og god innsats.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4.668.283.

Dette er om lag kr. 75.000 lavere enn budsjettet i felleskostnader, grunnet lavere rente enn antatt.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering solskjerming og elbil lading.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2.374.138.

Dette er ca kr. 157.000 mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.



## Resultat

Årets resultat på kr 2.386.824 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 1.750.000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Årsresultat etter korrigering for IN-innbetalinger er kr 2.294.145.

## Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1.761.221 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Likviditeten er meget god.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 397.000 til løpende vedlikehold.

## Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Vann- og avløpsavgifter er økt 9,6 % fra 2021, mens renovasjonsavgift og eiendomsskatt er uforandret.

## Energikostnader

Vi har budsjettert en dobling av strømkostnader fra 2021.

## Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er blitt økt med kr 10.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lyngen Borettslag. Ingen forsikringskader i 2021.

## Lån

Lyngen Borettslag har lån i OBOS Banken. Dette er et annuitetslån med løpetid frem til 30.4.2055. Det er avdragsfritt frem til 28.2.2025. Lånet har flytende rente p.t. 1,75 % nom. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Forretningsførerhonorar

Honoraret ble økt 2,5 % med virkning fra 1.1.2022 og dette er

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

## 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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lyngen Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Lyngen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

4176 Lyngen Brl. årsrapport 2021.pdf



Uavhengig revisors beretning - Lyngen Borettslag

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 22. februar 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

På ordinær generalforsamling 14.4.2021 ble følgende styre valgt:

### Styret

Leder	Sverre Trenum	Kompaniveien 5
Nestleder	Kenneth Jensen	Kompaniveien 3
Styremedlem	Annette Langvik	Kompaniveien 1
Styremedlem	Thomas Bjerkelund	Kompaniveien 1
Styremedlem	Per Viggo Olsen	Kompaniveien 3
Varamedlem	Bjarte Egil Johnsen	Kompaniveien 1
Varamedlem	Richard Lars Ragnar Lindqvist	Kompaniveien 3

Thomas Bjerkelund trakk seg 1.6.2021 grunnet flytting, og varamedlem Richard Lindqvist har fungert som styremedlem etter dette.

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Sverre Trenum Kompaniveien 5

Varadelegert

Kenneth Jensen Kompaniveien 3

### Valgkomite

Ble ikke valgt, men styret fikk fullmakt til å utnevne to personer til valgkomite.

Styrets medlemmer består idag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Lyngen Borettslag

Borettslaget består av 63 andelsleiligheter.

Lyngen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 923314210, og ligger i Fredrikstad kommune med adresse Kompaniveien 1, 3 og 5. Gårdsnummer 603 og bruksnummer 319.

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.

Lyngen Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## LYNGEN BORETTSLAG ORG.NR. 923 314 210, KUNDENR. 4176

### 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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 114 624</b>	<b>618 573</b>	<b>1 114 624</b>	<b>1 761 221</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 386 824	23 635 142	464 000	633 000
Anleggsmidler 14	0	-39 090		
Tilbakeføring av avskrivning 14	9 772	0	0	10 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-1 750 000	-23 100 000	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>646 596</b>	<b>496 052</b>	<b>464 000</b>	<b>643 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 761 221</b>	<b>1 114 624</b>	<b>1 578 624</b>	<b>2 404 221</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 967 014	1 502 092		
Kortsiktig gjeld	-205 793	-387 468		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 761 221</b>	<b>1 114 624</b>		



**LYNGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 923 314 210, KUNDENR. 4176**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 659 218	2 170 533	1 733 556	1 696 644
Innkrevde felleskostnader	2	2 932 068	2 888 236	2 932 444	2 932 356
Innbetalinger		0	337 450	0	0
Andre inntekter	3	76 997	112 556	50 000	113 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 668 283</b>	<b>5 508 775</b>	<b>4 716 000</b>	<b>4 742 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 254	-9 494	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-94 000	-94 000	-94 000	-94 000
Avskrivninger	14	-9 772	-9 772	0	-10 000
Revisjonshonorar	6	-3 330	-10 344	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-111 100	-121 640	-111 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-7 656	-3 288	-10 000	-10 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-13 000	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-349 660	-759 106	-696 000	-397 000
Forsikringer		-127 988	-101 177	-128 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-1 059 580	-1 120 846	-802 000	-1 083 000
Energi/fyring		-74 923	-47 147	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 532	-222 568	-230 000	-238 000
Andre driftskostnader	10	-277 743	-283 708	-278 000	-296 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 374 138</b>	<b>-2 795 690</b>	<b>-2 531 000</b>	<b>-2 561 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>2 294 145</b>	<b>2 713 085</b>	<b>2 185 000</b>	<b>2 181 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 750 000	23 100 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 044 145</b>	<b>25 813 085</b>	<b>2 185 000</b>	<b>2 181 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 897	3 128	0	0
Finanskostnader	12	-1 659 218	-2 181 071	-1 721 000	-1 548 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 657 321</b>	<b>-2 177 943</b>	<b>-1 721 000</b>	<b>-1 548 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 386 824</b>	<b>23 635 142</b>	<b>464 000</b>	<b>633 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 386 824	23 635 142		

**LYNGEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 923 314 210, KUNDENR. 4176**



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	250 300 000	250 300 000
Tomt		19 000 000	19 000 000
Andre varige driftsmidler	14	29 318	39 090
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>269 329 318</b>	<b>269 339 090</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		71 604	36 865
Andre kortsiktige fordringer	15	7 938	187
Energiavregning	19	35 427	0
Energiavregning		0	96 114
Driftskonto OBOS-banken		973 369	535 146
Sparekonto OBOS-banken		878 677	833 780
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 967 014</b>	<b>1 502 092</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>271 296 332</b>	<b>270 841 182</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 5000		315 000	315 000
Annen egenkapital	16	50 114 849	47 728 024
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>50 429 849</b>	<b>48 043 024</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	112 940 690	114 690 690
Borettsinnskudd	18	107 720 000	107 720 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>220 660 690</b>	<b>222 410 690</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		195 892	142 279
Påløpte renter		9 901	0
Energiavregning		0	245 189
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>205 793</b>	<b>387 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>271 296 332</b>	<b>270 841 182</b>
Pantstillelse	20	269 300 000	269 300 000

Vedlegg 1

14 av 26

4176 Lyngen Brl. årsrapport 2021.pdf

BESKYTTET



10

Lyngen Borettslag

Garantiansvar

0

0

Fredrikstad, 16.2.2022  
Styret i Lyngen Borettslag

Sverre Trenum /s/ Annette Langvik /s/

Per Viggo Olsen /s/ Kenneth Jensen /s/

Thomas Bjerkelund /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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	2 789 868
Garasje	142 200
Kapitalkostnader på IN-lån	1 672 468
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-13 250
Overført til kapitalkostnader	-1 659 218
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 932 068</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Lading av kjøretøy	21 960
Sluttbeløp solskjerming	12 037
Tilskudd infrastruktur lading	43 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>76 997</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-13 254
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 254</b>

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 2020/2021, og er på kr 94 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 330.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 656
--	--------



---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-7 656**

---

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 613
Drift/vedlikehold elektro	-70 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 478
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 684
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 703
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-349 660</b>

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

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

Eiendomsskatt	-474 321
Vann- og avløpsavgift	-474 304
Renovasjonsavgift	-110 956
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 059 580</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 251
Vaktmestertjenester	-81 428
Renhold ved firmaer	-147 141
Snørydding	-5 250
Andre fremmede tjenester	-24 317
Andre kontorkostnader	-1 008
Porto	-878
Bankgebyr	-2 469
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-277 743</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 897
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 897</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 659 218
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 659 218</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**



Kostpris/bokført verdi 2019	250 300 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>250 300 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2019.

Gnr.603/bnr.319

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

#### NOTE: 14

##### VARIGE DRIFTSMIDLER

###### Born

Kostpris	48 862	
Avskrevet tidligere	-9 772	
Avskrevet i år	-9 772	
		29 318

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>29 318</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-9 772</b>
--------------------------------	---------------

#### NOTE: 15

##### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto	7 938
-----------------	-------

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 938</b>
---	--------------

#### NOTE: 16

##### ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 475 539
Egenkapital fra IN tidligere	46 889 310
Egenkapital fra IN 2021	1 750 000
Reduksjon EK fra IN	0

<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>50 114 849</b>
------------------------------	-------------------

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Renter 31.12: 1,6%, løpetid 40 år

	-161 580
Opprinnelig, 2019	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	46 889 310
Nedbetalt i år, IN	1 750 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-112 940 690</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2025.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS-banken</b>	<b>Første avdrag er 28/02-2025</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2025</b>	
104		550
4010		1 100
1007		1 250
4011		1 350
2008, 3005		1 750
1004, 4004		1 800
4008		2 350
1009		2 450
3012		2 500
1002		2 550
2002		2 650
103, 108, 1011, 3002		2 750
1014		2 800
1012		2 850
1010, 2012		2 900
		3 000
102, 105, 1013, 3014		3 050
3009		3 100
4012		3 150
1005		3 250
2001		3 450
1001		3 750
2005		3 800
109		3 850
4003		3 900
2013, 3013		3 950
3001		4 200
2004		4 250
106		4 500
2007		4 600
1008		4 650
101		4 700
3008		5 150
2010		5 650
3010		5 850
4002		5 950
3011		6 000
2003		6 100
1006		6 200
3007, 4009		6 450
2006		6 650
4001		6 850
4005		7 300

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-107 720 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-107 720 000</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-235 968
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-235 968</b>

**KOSTNADER**

Strøm	271 395
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>271 395</b>

Uoppgjorte avregninger 0

**SUM ENERGIAVREGNING 35 427**

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: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	107 720 000
Pantelån	112 940 690
Beregnete IN-forpliktelser	48 639 310
<b>TOTALT</b>	<b>269 300 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 300 000
Tomt	19 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>269 300 000</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### Styret

Styret nås på Vibbo.no eller epost: [lyngen@styrerrommet.no](mailto:lyngen@styrerrommet.no)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Vaktmester

Lyngen Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med RenBolig Service og Omsorg AS. Hvis ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Renhold

Borettslaget har avtale med RenBolig Service og Omsorg AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos [ostfold@obos.no](mailto:ostfold@obos.no)

Skiltbestilling: [lyngen@styrerrommet.no](mailto:lyngen@styrerrommet.no)

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med avtalenummer 7188657. 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](mailto: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 hvis forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Hvis utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1.3. og 1.9.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Hvis fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller hvis andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 16.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 19.03.22

**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><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallelsen</b></p> <p>Møteinnkallelsen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Godkjent</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Annette Langvik og Per Viggo Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 94.000

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Kenneth Jensen

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Annette Langvik  
 Per Viggo Olsen

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Bjarte Egil Johnsen  
 Emil S. Vefferstad Løvås

**Styremedl.** (1 skal velges)

- Richard Lars Ragnar Lindqvist

**Sak 7 Valg av 1 delegat med varadelegat til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Kenneth Jensen

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Annette Langvik

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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