



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 528 722
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LERSOLVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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		2 917 836	2 962 970
Sum inntekter		2 917 836	2 962 970
Kostnader			
Lønnskostnad		204 467	229 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 257	32 733
Annen driftskostnad		1 971 761	1 836 072
Sum kostnader		2 234 486	2 098 440
Driftsresultat		683 350	864 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 110	28 324
Sum finansinntekter		31 110	28 324
Annen finanskostnad		321 300	219 822
Sum finanskostnader		321 300	219 822
Netto finans		-290 190	-191 498
Ordinært resultat før skattekostnad		393 160	673 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		393 160	673 032
Årsresultat		393 160	673 032
Totalresultat		393 160	673 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		393 160	673 032
Sum overføringer og disponeringer		393 160	673 032



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		5 003 081	5 003 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		205 339	289 068
Sum varige driftsmidler		5 208 420	5 292 149
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 647	
Sum finansielle anleggsmidler		64 647	0
Sum anleggsmidler		5 273 067	5 292 149
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 562	6 346
Sum fordringer		6 562	6 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		485 604	809 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		485 604	809 764
Sum omløpsmidler		492 166	816 110
SUM EIENDELER		5 765 233	6 108 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 762 577	6 155 737
Sum opptjent egenkapital		-5 762 577	-6 155 737
Sum egenkapital		-5 756 577	-6 149 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 974 460	11 731 769
Øvrig langsiktig gjeld		508 325	444 000
Sum annen langsiktig gjeld		11 482 785	12 175 769
Sum langsiktig gjeld		11 482 785	12 175 769
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 220	13 321
Leverandørgjeld		12 449	20 185
Skyldige offentlige avgifter		592	14 783
Annen kortsiktig gjeld		11 764	33 938
Sum kortsiktig gjeld		39 025	82 227
Sum gjeld		11 521 810	12 257 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 765 233	6 108 259



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356912

Enheten

Organisasjonsnummer: 848 528 722
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LERSOLVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 848 528 722
LERSOLVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 917 836	2 962 970
Sum inntekter		2 917 836	2 962 970
Kostnader			
Lønnskostnad		204 467	229 635
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 257	32 733
Annen driftskostnad		1 971 761	1 836 072
Sum kostnader		2 234 486	2 098 440
Driftsresultat		683 350	864 530
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 110	28 324
Sum finansinntekter		31 110	28 324
Annen finanskostnad		321 300	219 822
Sum finanskostnader		321 300	219 822
Netto finans		-290 190	-191 498
Ordinært resultat før skattekostnad		393 160	673 032
Ordinært resultat etter skattekostnad		393 160	673 032
Årsresultat		393 160	673 032
Totalresultat		393 160	673 032
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		393 160	673 032
Sum overføringer og disponeringer		393 160	673 032



Organisasjonsnr: 848 528 722
LERSOLVEIEN 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		5 003 081	5 003 081
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		205 339	289 068
Sum varige driftsmidler		5 208 420	5 292 149
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		64 647	
Sum finansielle anleggsmidler		64 647	0
Sum anleggsmidler		5 273 067	5 292 149
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 562	6 346
Sum fordringer		6 562	6 346
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		485 604	809 764
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		485 604	809 764
Sum omløpsmidler		492 166	816 110
SUM EIENDELER		5 765 233	6 108 259

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000



Sum innskutt egenkapital	6 000	6 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	5 762 577	6 155 737
Sum opptjent egenkapital	-5 762 577	-6 155 737
Sum egenkapital	-5 756 577	-6 149 737
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 974 460	11 731 769
Øvrig langsiktig gjeld	508 325	444 000
Sum annen langsiktig gjeld	11 482 785	12 175 769
Sum langsiktig gjeld	11 482 785	12 175 769
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 220	13 321
Leverandørgjeld	12 449	20 185
Skyldige offentlige avgifter	592	14 783
Annen kortsiktig gjeld	11 764	33 938
Sum kortsiktig gjeld	39 025	82 227
Sum gjeld	11 521 810	12 257 996
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 765 233	6 108 259



Organisasjonsnr: 848 528 722
LERSOLVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Lersolveien Borettslag

28. mars 2023

Selskapsnummer: 73





Velkommen til årsmøte i Lersolveien Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

28. mars 2023 kl. 18:00, Rektorhaugen Kanvas-barnehage, Nils Bays vei 50 B .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Ta i bruk Vibbo for reservasjon av tid for fellesvaskeriet
5. Endring av husordensregler som omfatter dyrehold
6. Endring av vedtekter §8-1(1)
7. Isolere mellom kjeller og 1. etg
8. Solcelleanlegg på tak
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lersolveien Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no_v1.0.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000.

Sak 4

Ta i bruk Vibbo for reservasjon av tid for fellesvaskeriet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens reservasjonssystem for fellesvaskeriet er gammel og kan bedre tilpasses dagens travle hverdag. Vibbo tilbyr en flott funksjon for å reservere rom og andre ressurser.

Styret ønsker å erstatte dagens hengelåstavle med Vibbo-funksjonen.

Dagens opplegg begrenser daglig bruk til 3 låste tidsperioder mens vi med Vibbo kan åpne for reservering av maskiner i et mer fleksibelt tidsrom.

Forslag til vedtak

Hengelåsløsningen avvikles og erstattes av Vibbo-funksjonen. Vasketider endres til en ramme i tidsrommet kl. 08:00-21:00 mandag-lørdag. Beboere kan booke inntil 3t sammenhengende hver dag.

Sak 5

Endring av husordensregler som omfatter dyrehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget husordensregler for dyrehold har i flere tilfeller vært gjenstand for både diskusjoner og juridisk rådgivning, både med beboere og mulige nye innflyttere. Hovedsakelig skyldes dette tolkning av ordlyden og ikke minst hva som står i Lov om burettslag (Burettslaglova) som sier følgende:

§ 5-11 punkt 4:

Styret kan fastsette vanlege ordensreglar for eigedommen. Sjølv om det er vedteke forbod mot dyrehold, kan brukaren av bustaden halde dyr dersom gode grunnar talar for det, og dyreholdet ikkje er til ulempe for dei andre brukarane av eigedommen.

Burettslaglova er som man kan lese over ikke krystallklar på dette, men det handler om ulemper vs. fordeler.

Styret ønsker derfor å få en klarere praksis på dette rundt dyrehold for fremtiden og gjøre det enklere for beboere og mulige innflyttere om gjeldene praksis. Forslaget nedenfor er slik det praktiseres i dag, men ved å ha det i husordensreglene vil det være enklere å forstå prosessen.



Styret foreslår derfor følgende endring:

Dagens ordlyd: *"Det er ikke tillatt å holde hund eller katt eller andre dyr som kan være til sjenanse for beboere. Styret kan dispensere fra denne regel når det gjelder førerhund for blinde og kåret politihund i tjeneste. Styret gis videre fullmakt til å dispensere fra denne regelen når det foreligger vektige grunner for det."*

Endres til:

"Det er ikke tillatt å holde hund, katt eller andre dyr som kan være til sjenanse for beboere. Søknad om dyrehold skal sendes til styret, og må inneholde følgende informasjon:

- Type dyr (hund, katt, etc.)
- Informasjon om rasen (f.eks utskrift fra NKK eller lignende)
- En kort beskrivelse av dyret (navn, atferd etc.)
- Beskrivelse av vektige grunner dersom dette foreligger

Styret vil deretter vurdere/behandle søknaden og innhente samtykke fra nærmeste naboer til dyrehold. Nærmeste naboer vil måtte begrunne eventuelle innsigelser de måtte ha og styret vil ta den endelige avgjørelsen basert på fordeler vs. ulemper. Godkjent søknad forutsetter at søker signerer på en egen avtale om dyrehold som en del av husordensreglene.

Forslag til vedtak

Endre husordensreglene til forslag gitt i saksbeskrivelsen over.

Sak 6

Endring av vedtekter §8-1(1)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene til borettslaget står det blant annet at styret skal bestå av tre varamedlemmer.

Det er ikke alltid så lett å finne frivillige til å være varamedlemmer, til tross for at det er svært sjelden det er behov for å kalle inn varaer. Styret ønsker derfor å endre følgende:

Fra:

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med tre varamedlemmer.

Til:

§ 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre andre medlemmer med **inntil** tre varamedlemmer.



Forslag til vedtak

Endre vedtekter §8-1 (1) til forslag gitt i saksbeskrivelsen over

Sak 7

Isolere mellom kjeller og 1. etg

Forslag fremmet av:

Christina Ulrichsen, nummer 38

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er svært gulvkaldt i 1.etg. i våre bygninger, da det knapt finnes noen isolasjon mellom kjeller og 1. etg. Vi kan fysisk kjenne kulden som stiger opp, og siger inn i leilighetene våre. Vinduene er også dårlig isolert, med kulderas som konsekvens.

Jeg foreslå derfor at det nå legges isolasjonsmatter/plater i taket i alle kjellerrommene som ligger under leilighetene i 1. etg. Såvidt jeg vet finnes det mange enkle og effektive isolasjonsmuligheter, som ikke medfører at etasjeskillene må åpnes. Gulvene/etasjeskillene mellom kjeller og 1. etg. må nå isoleres.

Styrets innstilling

Styret gjennomførte i 2022 (på eget initiativ) befaringsreise med Norsk Husisolering for å se hva mulighetene er og hva det ville gi oss vs. kostnad. Konklusjonen ble at loftene allerede er isolert med ca 15-20cm isolasjon, og dagens standard er 40cm. Vi kunne i såfall bygge opp gulvet på loft for å få inn litt mer isolasjon, men det ville ikke gi noen nevneverdig effekt målt opp mot hva det koster. I kjelleren er det betongdekk på gulv og ingen enkel måte å isolere på. Videre så er ikke styret kjent med noen enkle løsninger for å gjøre det lunere i gulvet i 1. etg, så lenge vi ikke har oppvarmet kjeller. Foreslått isolering vil uansett medføre mye arbeid, siden det er svært mange boder som har mye inventar, installasjoner av hyller etc. Elektrisk anlegg vil måtte demonteres og flyttes på etc.

Avslutningsvis vil ikke styret forplikte seg til å gjennomføre et slikt prosjekt uten at det gjøres en grundig analyse på forhånd av hva man vil få ut av det samt kostnad, for deretter å presentere det for generalforsamlingen for en endelig avgjørelse.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på varmeisolering av kjellertak i alle bygg og inngår avtale om gjennomføring av arbeider, slik at alle takarealer i kjellere/kjellerboder (kjellerareal med tretak) som ligger direkte under leiligheter varmeisoleres i løpet av 2023/2024



Sak 8

Solcelleanlegg på tak

Forslag fremmet av:

Jostein Bergstøl, nummer 50

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at Lersolveien borettslag installerer solcelleanlegg på de takene som har best vinkel for å produsere mye strøm. Produsert strøm kan brukes til å dekke eget bruk i fellesarealer. Det overskytende selges på strømmettet. Dette er ikke et forslag om å føre strøm ned i den enkelte boenhet. Det vil bli for kostbart å installere.

Jeg leverte tilsvarende sak til fjorårets generalforsamling, men den ble ikke ført opp på saklisten og derfor ikke behandlet på møtet. Det ble da avtalt at styret skulle ta kontakt med Byantikvaren. Det er gjort, og man har fått et generelt informasjonsskriv fra dem som sier at bygninger på Gul liste må behandles individuelt når borettslaget har laget en plan med utgangspunkt i Plan og bygningsetatens solkart, samt forslag til type anlegg og størrelse på flatene. Flere av takflatene våre er klassifisert som veldig bra for strømproduksjon.

Se vedlegg "Solkart fra Oslo kommune" samt <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/solkart/>

For meg er dette en miljøsak. Vi har tak som er egnede, vi trenger å produsere mer strøm, derfor bør vi gjøre det. Det vil bli en kostnad på kort sikt, men et slikt anlegg vil etter det er nedbetalt generere faste inntekter til borettslaget. Jeg foreslår derfor at Styret setter i gang prosessen, gjennom å ta kontakt med firmaer som driver med slik utbygging og få en uttegning med strømprgnose som kan behandles av Byantikvaren. Da vil vi kunne ha godt nok grunnlag til at Generalforsamlingen kan ta endelig stilling til om vi skal gjøre investeringen.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til forslaget, men ser behov å belyse flere momenter i en slik sak. At dette vil bli et kostbart prosjekt er det ingen tvil om, som etter all sannsynlighet vil medføre ytterlige låneopptak for å kunne finansiere. Nye låneopptak vil medføre en umiddelbar økning av fellesutgiftene. Styret har ikke byggteknisk kompetanse som trengs for å kunne gjøre et slikt forprosjekt på egenhånd og vil derfor være avhengig av å kjøpe inn dette som en tjeneste fra et konsultentselskap, som alene vil medføre en kostnad. Det vil også være behov for en utredning av blokkene ift. Installasjon etc.

Med bakgrunn i det overnevnte anbefaler ikke styret at saken vedtas.



Det vil i fremtiden være nødvendig med vedlikehold av takene og styret foreslår at dette eventuelt kan tas opp igjen da.

Forslag til vedtak

Styret tar henter inn tilbud fra en eller flere tilbydere med beskrivelse som tilfredsstillende Byantikvarens krav til søknad. Styret sender så søknad til Byantikvaren.

Vedlegg

2. Solkart fra Oslo kommune.png

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Joachim Aarnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lena Nore Holm
- Monica Olsen

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Ingar Engebretsen
- Ragnhild Kverneland



Sak 10

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

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Joachim Aarnes	Nils Bays Vei 34
Styremedlem	Gutorm Thomas Høgåsen	Nils Bays Vei 36
Styremedlem	Lena Nore Holm	Nils Bays Vei 48
Styremedlem	Monica Olsen	Nils Bays Vei 36
Varamedlem	Per Ingar Engebretsen	Nils Bays Vei 48
Varamedlem	Ragnhild Kverneland	Nils Bays Vei 48
Varamedlem	Marte Madland Størdal	Øvre Strøm 9

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Joachim Aarnes Nils Bays Vei 34

Varadelegert

Per Ingar Engebretsen Nils Bays Vei 48

Kontaktinformasjon

Styret

Styrets e-post: styret@stjerneblokkene.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Lersolveien Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

Lersolveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 848528722, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

52 574

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Lersolveien 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.

Styrets arbeid

I 2022 gjennomførte styret 14 styremøter, inkludert regnskapsmøte og budsjettmøte med OBOS. Utover de faste styremøtene har styremedlemmene dialog på e-post og telefon etter behov. Styret har også jevnlig dialog med OBOS samt leverandører av de få forskjellige tjenestene vi kjøper eksternt.

Styret har samarbeidet godt med OBOS gjennom vår forretningskonsulent Marie Rygh.

Felleskostnader

Sist borettslagets felleskostnader ble justert, var i 2018 og på 2%.

Fra mars 2023 er det varslet en økning på 17% som styret anser som helt nødvendig for å sikre at økonomien går rundt. Økningen skyldes hovedsakelig økte rentekostnader, vann- og avløpsavgift samt tv- og internett.

Gressklipping og snømåking

Styret inngikk ny avtale med Majorservice AS i 2022 om forvaltning av gressklipping og snømåking/strøing fra 2023. Frem til 2022 ble gressklipping håndtert av Vaktmesterkompaniet, og snømåking av Joachim Aarnes.

Som følge av at det er inngått snømåkeavtale har styret solgt snøfreseren som var innkjøpt av borettslaget. Dette kommer frem i regnskapet.

Vedlikehold og reparasjoner

Av vedlikehold og reparasjoner har følgende blitt utført i 2022:

- Rekkverk og tak i inngangspartier, utvendige dører (og kjellerdører 36/42/46 pusset ned og malt/lakket på nytt)
- Takrenner i nr. 50 har blitt rensset
- Vaskemaskinen i fellesvaskeriet har fått ny motor og diverse andre deler (reklamasjonssak, ingen kostnad for oss)
- Plantet en del nye busker, bærbusker og trær ved 32-34, som erstattet tidligere felte/døde/ødelagte trær og busker.
- Ett av de to store trærne ved nr. 50 måtte hastebeskjæres/felles da det var i ferd med å splitte seg. Styret engasjerte Ekorn Trepleie for befaring og rådgivning rundt dette. Det samme treet ble i 2016 forsøkt reddet ved å sette opp spesielle stropper for å holde det sammen, men dette viste seg å ikke være en langsiktig løsning. Konsekvensen dersom treet ikke hadde blitt beskåret/felt kunne vært store skader på både mennesker og bygninger.
- Tre ved nr. 44 var dødt og har blitt erstattet med et nytt, levende.
- Elvia har i år (som tidligere) foretatt stikkontroller av det elektriske anlegget, både i leiligheter og i fellesareal. Andelseiere er ansvarlig for utbedring i leilighetene, og styret i fellesarealene. Samtlige mangler som ble funnet i fellesarealer ble utbedret innen fristen.
- Deler av stikkvei ved 48/50 har blitt rehabilitert (løftet, avrettet og asfaltert)

Borettslaget har ikke egen vaktmester, og en god del av løpende vedlikehold og «fiksing» - både i fellesarealer og hos beboere (vinduer og dører) har vært utført av styreleder. Styret har vedtatt å honorere det utførte arbeidet med kr. 15 000,- for 2022.



Andre prosjekter/befaringer

Styret inngikk i 2022 avtale med Mesterbedriften Widar Lund om oppussing av inngangspartier og grunnmur på alle blokker. Grunnet kostnad ble kontrakten splittet i to – hvor oppussing av inngangspartier ble gjennomført i 2022, og maling/repasjon av grunnmur skal utføres i 2023.

Styret har på eget initiativ hatt befaring med Norsk Husisolering for å se om isolasjon mellom etasjene kan ha en effekt på varmetap/strømforbruk. Planen var å ta dette opp på generalforsamling dersom det ville være aktuelt.

Totalt sett kan leilighetene pr. oppgang (da hovedsakelig 2. etg) til sammen spare ca. 4500 kwh/året som med strømstøtte ville blitt ca. 6 900kr/året. Dette da forutsatt at borettslaget hadde investert rundt 1 MNOK til prosjektet. Til syvende og sist ville dette mer eller mindre kun gitt leilighetene i 2. etg en fordel og besparelse.

Styret har derfor konkludert med at dette ikke er noe å gå videre med.

Dugnader

Det ble avholdt to dugnader – en på våren og en på høsten.

Det var godt oppmøte på begge og alle tildelte oppgaver/gjøremål ble gjennomført.

I tillegg er det mange beboere som tar en liten «privatdugnad» både før og etter fellesdugnad. Dette er et godt alternativ dersom man ikke har mulighet for å delta på felles. I tillegg blir det litt ekstra fint rundt om i borettslaget vårt.

Takk til alle dere som bidrar!

Vibbo / nettside

Styret har frem til sent i 2022 driftet sine egne nettsider på www.stjerneblokkene.no.

Fra 2023 har vi gått over til Vibbo (vibbo.no/lersolveien) – en tjeneste levert av OBOS. Her finner du all informasjon relatert til borettslaget og ditt boforhold.

Den gamle nettsiden vil bli stående en stund fremover som arkiv for gamle infoskriv.

Styret ønsker at så mange som mulig (helst alle) tar i bruk Vibbo slik at vi kan sende ut informasjon på ett sted. De fleste av dere har allerede logget inn og tatt det i bruk, men det mangler fortsatt noen.

Garasjer og parkering

Borettslaget har 10 garasjer som tildeles etter botid.

i 2022 var det én garasje ved den øvre rekka som byttet leietager.

Når det blir en garasjeplass ledig, tar styret kontakt med «nestemann» på lista iht. botid for å høre om vedkommende ønsker garasje.

Det er et krav om at garasjen benyttes til parkering av registrert kjøretøy, fortrinnsvis bil og alle leieforhold reguleres av en leiekontrakt.

Pris for leie av garasje er i 2022 på kr. 550,- men vil øke til kr. 643,- fra mars 2023.

Parkering foregår i Nils Bays vei som er en offentlig vei. Styret/borettslaget har ikke noen råderett eller påvirkningskraft som angår veien.

Borettslaget har også totalt 19 parkeringsplasser nedenfor nummer 50, hvor 4 av de er reservert for lading av elbil. Utover det er det «første mann til mølla» for parkering her.



Lading av elbil

Ladeanlegget ble ferdigstilt i 2021 og har fungert godt uten noen spesielle feil eller mangler.

Det er foreløpig 4 aktive ladere, men infrastruktur klar for ytterlige 6 ladere som enkelt kan settes i drift dersom det blir behov for det.

Pr. 2022 ser ikke styret et behov for at det utvides.

Det er kun beboere i borettslaget som har tilgang til ladere og den enkelte betaler en fastsatt sum pr. kilowatttime.

Prisen pr. kilowatttime har siden åpningen vært på kr. 2,50 pluss et påslag på 15% som går til å dekke driftskostnadene rundt ladeanlegget.

Borettslaget mottar strømstøtte og har ført regnskap på kostnader vs. inntekter gjennom året. Resultatet viser i gjennomsnitt et overskudd på ca. 1 000kr/mnd. etter strømstøtte.

Overdragelser

Gjennom 2022 har totalt 4 leiligheter byttet eier.

Fellesvaskeri

Borettslaget har fellesvaskeri i kjelleren ved 40/42.

Tørketrommel ble byttet ut i 2017 og vaskemaskin i 2019.

Se Vibbo og husordensregler for mer informasjon om bruk av fellesvaskeriet.

Elsykler

På ekstraordinært årsmøte i 2022 ble vedtatt at borettslaget skulle investere i elsykler gjennom Otto som eies av Bertel O. Steen. Avtalen ble signert og avtalt oppstart 1.4.2023.

I mellomtiden har styret fått noe uavklart info om at tjenesten Otto ikke lenger eies av Bertel O. Steen og at kontrakten dermed ikke lenger er gyldig. Styret har ikke lyktes å få konkret info når dette skrives, og vi vil informere alle så snart vi har mer informasjon.



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.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 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 443.000.

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 strømstøtten 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 Lersolveien Borettslag.

Lån

Lersolveien Borettslag har ett lån i Husbanken og to lån i OBOS-banken. Lånet i Husbanken har en flytende rente på 2,39%
Lån 1 i OBOS-banken har en flytende rente på 4,4%
Lån 2 i OBOS-banken har en flytende rente på 4,4%

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar øker med 4,2% i 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 17% økning av felleskostnadene fra 01.03.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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



LERSOLVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

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.		733 883	1 065 877	733 883	453 141
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		393 160	673 032	365 000	628 200
Tilbakeføring av avskrivning	13	58 257	32 733	0	0
Tilbakef. gev/tap salg av anl. middel	13	-472	0	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	13	25 944	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	0	-252 547	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-757 309	-785 212	-800 000	-724 000
Innsk. øremerk. bankkto		-322	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-280 742	-331 994	-435 000	-95 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		453 141	733 883	298 883	357 341
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		492 166	816 110		
Kortsiktig gjeld		-39 025	-82 227		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		453 141	733 883		



LERSOLVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 886 522	2 890 072	3 111 000	3 286 000
Ladeinntekter EL-bil		31 314	6 898	0	30 000
Andre inntekter		0	66 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 917 836	2 962 970	3 111 000	3 316 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-64 467	-89 635	-24 500	-25 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	13	-58 257	-32 733	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 750	-6 170	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-106 305	-103 010	-106 000	-111 300
Konsulenthonorar	6	-6 506	-10 013	-25 000	-5 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-666 372	-436 221	-823 000	-443 000
Forsikringer		-271 003	-241 647	-250 000	-300 000
Kommunale avgifter	8	-539 616	-516 567	-649 000	-645 000
Energi/fyring		-64 316	-41 230	-30 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 430	-136 062	-136 000	-162 000
Andre driftskostnader	9	-153 464	-333 153	-326 500	-257 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 234 486	-2 098 440	-2 528 000	-2 162 800
DRIFTSRESULTAT		683 350	864 530	583 000	1 153 200
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	31 110	28 324	0	0
Finanskostnader	11	-321 300	-219 822	-218 000	-525 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-290 190	-191 498	-218 000	-525 000
ÅRSRESULTAT		393 160	673 032	365 000	628 200
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		393 160	673 032		



LERSOLVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 848 528 722, KUNDENR. 73

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 194 189	3 194 189
Tomt		1 808 892	1 808 892
Andre varige driftsmidler	13	205 339	289 068
Miljøbankkonto, øremerket		64 647	0
SUM ANLEGGSMIDLER		5 273 067	5 292 149
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		6 563	6 346
Andre driftskonti i OBOS-banken		22 723	27 936
Driftskonto OBOS-banken		201 546	432 346
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	10 750
Sparekonto OBOS-banken		261 335	338 732
SUM OMLØPSMIDLER		492 166	816 110
SUM EIENDELER		5 765 233	6 108 259
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Udekket tap	14	-5 762 577	-6 155 737
SUM EGENKAPITAL		-5 756 577	-6 149 737
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 974 460	11 731 769
Borettsinnskudd	16	444 000	444 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	64 325	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 482 785	12 175 769
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		12 449	20 185
Skyldige offentlige avgifter	18	592	14 783
Påløpte renter		2 700	1 405
Påløpte avdrag		11 521	11 916
Påløpte kostnader		7 564	0



Annen kortsiktig gjeld	19	4 200	33 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 025	82 227

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 765 233	6 108 259
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	20	23 306 500	23 306 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.02.2023

Styret i Lersolveien Borettslag

Joachim Aarnes/s/

Gutorm Thomas Høgåsen/s/ Lena Nore Holm/s/

Monica Olsen/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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 755 032
Garasje	66 000
Trappevask	62 640
Tillegg fryseboks	6 050



SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 889 722
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Tillegg fryseboks	-2 650
-------------------	--------

Garasje	-550
---------	------

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 886 522
--------------------------------------	------------------

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, snømåking, fast ansatte	-35 000
---------------------------------------	---------

Påløpte feriepenger	-4 200
---------------------	--------

Arbeidsgiveravgift	-25 267
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-64 467
------------------------------	----------------

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 506
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-6 506
-----------------------------	---------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-212 264
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-31 334
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-8 484
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-339 816
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-40 483
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 110
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-20 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 881
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-666 372
---------------------------------	-----------------

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-350 217
Feieavgift	-12 825
Renovasjonsavgift	-176 575
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-539 616

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 179
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 346
Driftsmateriell	-3 897
Renhold ved firmaer	-80 450
Andre fremmede tjenester	-11 718
Kontor- og datarekvisita	-933
Trykksaker	-4 182
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 938
Andre kontorkostnader	-8 003
Porto	-80
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-1 808
Tap v/avgang anleggsmidler	-472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 464

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 925
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 792
SUM FINANSINTEKTER	31 110

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-3 006
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-259 376
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 798
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 120
SUM FINANSKOSTNADER	-321 300

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1956	3 770 800
Overført fisjonering	-1 238 644
Oppskrevet 1972	851 795
Overført fisjonering	-275 718
Tilgang 1989	85 956



SUM BYGNINGER **3 194 189**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.52/bnr.574

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser

Avgang 1900 -29 113

Tilgang 2018 39 700

Tilgang 2019 47 908

Avgang 2022 -25 472

Avskrevet tidligere -30 708

Avskrevet i år -2 315

0

Tørketrommel

Tilgang 2017 26 938

Avskrevet tidligere -22 451

Avskrevet i år -4 486

1

Vaskemaskin

Tilgang 2019 34 800

Avskrevet tidligere -19 430

Avskrevet i år -6 960

8 410

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2021 73 960

Avskrevet tidligere -6 163

Avskrevet i år -19 843

47 954

Parkeringsanlegg

Tilgang 2021 178 587

Avskrevet tidligere -4 960

Avskrevet i år -24 653

148 974

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **205 339**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-58 257****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****Husbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2004	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 911 067	
Nedbetalt i år	137 577	
		-151 356

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2015	-11 800 000	
Nedbetalt tidligere	2 516 604	
Nedbetalt i år	402 611	
		-8 880 785

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-2 400 000	
Nedbetalt tidligere	240 560	
Nedbetalt i år	217 121	
		-1 942 319

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 974 460
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-446 600	
Økt 2003	-7 400	
Ubetalte garasjeinnskudd	10 000	

SUM BORETTSINNSKUDD		-444 000
----------------------------	--	-----------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-64 325	
-------------------------	---------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD		-64 325
-----------------------------------	--	----------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-592	
----------------------------	------	--

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-592
---	--	-------------

NOTE: 19

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 200
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 200
-----------------------------------	---------------

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	444 000
Pantelån	10 974 460
Påløpte avdrag	11 521
TOTALT	11 429 981

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

Bygninger	3 194 189
Tomt	1 808 892
TOTALT	5 003 081



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82270588. 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 oppgraderinger:

2022:

- Rekkverk og tak i inngangspartier, utvendige dører (og kjellerdører 36/42/46 pusset ned og malt/lakket på nytt)
- Beplantning av nye trær/busker
- Deler av stikkvei ved 48/50 har blitt rehabilitert (løftet, avrettet og asfaltert)

2021:

- Alle rør i leiligheter spylt
- Ladestasjoner for elbiler etablert

2020:

- Alle piper restaurert (nytt rør i pipe)
- Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 48/50
- Oppgradert redskapsrom i hver oppgang og kjøpt inn samme utstyr til alle
- Byttet ut alle lamper i oppganger til LED
- Beskjæring av frukttrær samt felling av døde/råtne
- Installert OBOS-nøkkelen på alle oppgangsdører
- TV- og internettopplegg oppgradert iht. avtale med Kringsjånnett / Telia. (For leverandørs regning)



2019:

- Pusset opp garasjer (Byttet råttten plank samt malt)
- Montert snøfangere på garasjer.
- Nye heldekkende snøfangere samt isstoppere på fremsiden av blokkene
- Spylt og rensset alle takrenner
- Installert EPS (Elektronisk fuktsikring) i nummer 32/34.

2018:

- Byttet ut callingsystem i alle oppganger. Nye ledninger og apparater i hver leilighet samt nytt panel utendørs.
- Installert LED-lamper samt tidsstyring over alle ytterdører.
- Installert LED-lamper samt tidsstyring på garasjer og sykkelparkering.

2017:

- Delvis drenert 36/38
- Installert EPS i 36/38

2016:

- Full rehabilitering av balkonger.
- Malt fasader på blokkene.
- Nytt kabeltv-anlegg.
- Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.

2015:

- Drenert rundt 44/46.

2014:

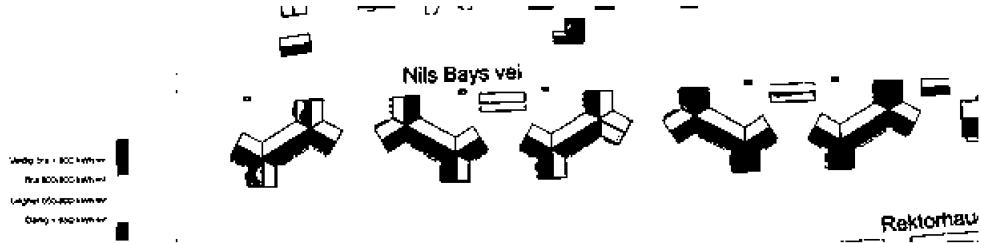
- Drenert rundt 40/42.
- Utskifting av lysarmaturer samt kabling i fellesanlegg/areal.

2013:

- Utskifting av alle stoppekraner til leiligheter.



Vedlegg 2 til sak 8. Solcelleanlegg på tak





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23

Selskapsnummer: 73 **Selskapsnavn:** Lersolveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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.