



# Årsmøte 2022

---

Lissefabrikken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 8. juni - 11. juni 2022

## Velkommen til årsmøte i Lissefabrikken 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 8. juni kl. 09:00 og lukker 11. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1196>

### 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 møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lissefabrikken Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder/moderator

### Styrets innstilling

Som møteleder foreslås Kenneth Halvorsen fra OBOS

### Forslag til vedtak

Kenneth Halvorsen velges som møteleder

---

Sak 3

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Styrets innstilling

Som protokollvitne foreslås Dominique Blanquet

### Forslag til vedtak

Dominique Blanquet velges som protokollvitne

---

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. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. 1196 Lissefabrikken BRL.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

---

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Weideborg

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dani Alexander Berentzen
- Emily Celine Thoresen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Schmidt Overøye Schmidt Overøye
- Mari Østgaard

#### Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Dominique Blanquet
  - Marit F. Eidet
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Morten Weideborg	Teglverksgata 7 A
Styremedlem	Dani Alexander Berentzen	Teglverksgata 7 A
Styremedlem	Tonje Refseth	Teglverksgata 7 A
Styremedlem	Emily Celine Thoresen	Teglverksgata 7 A
Varamedlem	Mari Østgaard	Teglverksgata 7 A
Varamedlem	Cecilie Schmidt Overøye	Teglverksgata 7 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

## Generelle opplysninger om Lissefabrikken Borettslag

Borettslaget består av 125 andelsleiligheter.

Lissefabrikken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990639205, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Teglverksgata 7 A  
Teglverksgata 7 C

Gårds- og bruksnummer:  
227      565

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.

Lissefabrikken 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 EY.

## Styrets arbeid

Det er avholdt 12 styremøter etter siste generalforsamling. I tillegg har styret hatt løpende drøftelser på digitale flater.

Styret har hatt omfattende dialog med beboerne på Vibbo, og vi mener plattformen stadig fungerer bedre, og er et bra verktøy for dette formålet.

Etter en lengre prosess i fjor sommer og høst fikk vi til slutt plantet i kassene i bakgården. Dessverre ser det også ut som barlinden heller ikke har klart vinteren særlig godt. Grønt Miljø har lovet at de bytter de plantene som ikke har overlevd.

Sammen med Baandfabriken BRL og Sameiet Gøteborgata 6 og 9 har vi inngått vedlikeholdsavtale med Grønt Miljø for beplantningen i bakgården og på takterrassen. Foreløpig gjelder denne for fire besøk per sesong. I tillegg forsøker vi å ta vanning og noe løpende vedlikehold på dugnad.

Styret har jobbet systematisk med HMS. Det har blant annet vært gjennomført brannøvelse og det er sendt informasjon til beboerne om rutiner ved brann, i tillegg er det gjennomført kontroll av fellesarealene og ekstra kontrollrunde på lekeplassen. Det er ikke meldt inn noen spesiell avvik, og man følger opp lekkasje/avrennings problematikk i kjelleren ved C-inngangen.

I fjor høst fikk vi byttet all belysning i fellesområder til LED. Dette ble gjort på dugnad og har vist seg å være en svært lønnsom «investering» ettersom strømprisen har vært unormalt høy etter det.

Styret har fortsatt arbeidet med støysaken mot KIWI. Dette er svært komplekst med mange støykilder. Vi har nå god bistand fra advokat som er spesialist på støysaker, noe som har vært nødvendig ettersom motparten ikke har vært særlig samarbeidsvillig. Kommunen har nå fattet vedtak der Kiwi er pålagt tiltak for få støyen innenfor gjeldende grenseverdier. Noen tiltak er også utført, men vi er fremdeles ikke i mål.

Borettslaget har nå kommet til enighet med eierne av næringsseksjonene (KIWI og eiendomsmeglerkontoret) om at de skal betale sin andel av felleskostnader for Sameiet Teglverksgata 7. Tidligere har borettslaget båret disse kostnadene i sin helhet.

Styret vil fortsette arbeidet med å reforhandle avtaler og innhente nye tilbud på varer og tjenester, slik at vi kan holde felleskostnadene så lave som mulig.

## 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 12.476.631.

Beløpet er noe lavere enn budsjettet og skyldes lavere innkreving av kapitalkostnader enn budsjettet. Innkrevde kapitalkostnader samsvarer med faktiske kostnader knyttet til lån i Husbanken.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4.160.958. Dette er noe høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak økte energikostnader.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 13.283.049 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 5.948.170 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 7.334.879.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 829.383 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 670.000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 1.430.000 i energikostnader for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lissefabrikken Borettslag.

### Lån

Lissefabrikken Borettslag har lån i husbanken.

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

### 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.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022. Økningen gjelder kun kategori felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Lissefabrikken Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lissefabrikken Borettslag 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 oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 16. Mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-16 09:24:03 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 639 205, KUNDENR. 1196**

**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>679 465</b>	<b>1 045 437</b>	<b>679 465</b>	<b>829 383</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		13 283 049	11 730 362	8 278 650	7 437 310
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-7 184 961	-6 992 453	-7 373 000	-7 133 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-5 948 170	-5 103 881	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>149 918</b>	<b>-365 972</b>	<b>905 650</b>	<b>304 310</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>829 383</b>	<b>679 465</b>	<b>1 585 115</b>	<b>1 133 693</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler		2 096 710	1 858 890
Kortsiktig gjeld		-1 267 327	-1 179 425
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>829 383</b>	<b>679 465</b>

**LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 639 205, KUNDENR. 1196**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		8 168 956	9 155 315	9 274 800	8 221 608
Innkrevde felleskostnader	2	3 845 396	3 844 740	3 816 200	4 175 392
Andre inntekter	3	462 279	24 952	50 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>12 476 631</b>	<b>13 025 007</b>	<b>13 141 000</b>	<b>12 397 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 200	-26 709	-21 150	-28 200
Styrehonorar	5	-200 000	-150 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 894	-8 875	-9 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-207 818	-234 675	-240 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-61 471	-278 676	-70 000	-55 000
Kontingenter		-790	-700	0	-790
Drift og vedlikehold	8	-692 746	-1 368 863	-750 000	-670 000
Forsikringer		-268 110	-259 604	-273 000	-283 000
Kommunale avgifter	9	-707 058	-691 260	-675 000	-696 000
Energi/fyring	10	-1 459 560	-664 328	-1 150 000	-1 430 000
TV-anlegg/bredbånd		-226 300	-369 686	-250 000	-230 000
Andre driftskostnader	11	-300 011	-193 369	-245 200	-267 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 160 958</b>	<b>-4 246 744</b>	<b>-3 833 350</b>	<b>-4 127 690</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>8 315 673</b>	<b>8 778 263</b>	<b>9 307 650</b>	<b>8 269 310</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		5 948 170	5 103 881	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>14 263 843</b>	<b>13 882 144</b>	<b>9 307 650</b>	<b>8 269 310</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 064	11 103	0	0
Finanskostnader	13	-984 858	-2 162 885	-1 029 000	-832 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-980 795</b>	<b>-2 151 782</b>	<b>-1 029 000</b>	<b>-832 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>13 283 049</b>	<b>11 730 362</b>	<b>8 278 650</b>	<b>7 437 310</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		13 283 049	11 730 362		

**LISSEFABRIKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 990 639 205, KUNDENR. 1196**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	282 500 000	282 500 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>282 500 000</b>	<b>282 500 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		180	25 245
Kundefordringer		451 663	35 362
Forskuddsbetalte kostnader		70 792	58 728
Andre kortsiktige fordringer	15	423	58 742
Driftskonto OBOS-banken		600 848	753 004
Driftskonto OBOS-banken II		9 854	0
Sparekonto OBOS-banken		962 071	917 314
Innestående i andre banker		880	10 497
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 096 710</b>	<b>1 858 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>284 596 710</b>	<b>284 358 890</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 125 * 5000		625 000	625 000
Annen egenkapital	16	108 167 910	94 884 861
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>108 792 910</b>	<b>95 509 861</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	117 990 473	131 123 604
Borettsinnskudd	18	56 546 000	56 546 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>174 536 473</b>	<b>187 669 604</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		166 334	99 980
Leverandørgjeld		143 569	223 938
Skyldige offentlige avgifter		0	74
Påløpte renter		72 313	89 040
Påløpte avdrag		592 935	612 897
Annen kortsiktig gjeld	19	292 177	153 497
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 267 327</b>	<b>1 179 425</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>284 596 710</b>	<b>284 358 890</b>
Pantstillelse	20	282 500 000	282 500 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Lissefabrikken Borettslag

Morten Weideborg/S/

Dani Alexander Berentzen/S/

Tonje Refseth/S/

Emily Celine Thoresen/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.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 592 716
Bredbånd	223 200
Eiendomsskatt	29 480
Kapitalkostnader (IN)	3 811 093
Kapitalkostnader (IN) lån 2	4 357 127
Reg. kapitalkostnader (IN)	268
Reg. kapitalkostnader (IN) lån 2	468
Fratrekk kapitalkostnader (IN)	-8 168 956
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 845 396</b>

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

Viderefakturering av kostnader AS Høst Næringseiendom	267 275
Viderefakturering av kostnader Baandfabriken Borettslag	123 052
Viderefakturering av kostnader Gøteborggata 6 og 8	57 888
Viderefakturering av kostnader CLC AS	10 724
Viderefakturering av kostnader beboer	2 141
Nøkler	1 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>462 279</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-28 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 200</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000,-  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 882, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 894,-

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

Juridisk bistand	-48 094
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 377
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-61 471</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-281 296
Drift/vedlikehold VVS	-76 430
Drift/vedlikehold elektro	-75 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-91 367
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-29 378
Drift/vedlikehold heisanlegg	-45 981
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-24 513
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 994
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 046
Kostnader dugnader	-4 576
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-692 746</b>

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

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

Eiendomsskatt	-29 513
Vann- og avløpsavgift	-427 926
Renovasjonsavgift	-249 619
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-707 058</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-175 405
Fjernvarme	-1 284 155
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 459 560</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 541
Verktøy og redskaper	-600
Telefon-/kontormaskiner	-34 806
Lyspærer og sikringer	-25 107
Vaktmestertjenester	-55 579
Renhold ved firmaer	-93 225
Gressklipping	-10 616
Andre fremmede tjenester	-36 562
Kontor- og datarevisita	-2 305
Trykksaker	-869
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-882
Andre kontorkostnader	-11 844
Telefon, annet	-8 245
Porto	-2 372
Gaver	-2 000
Bank- og kortgebyr	-4 167
Velferdskostnader	-520
Konstaterte tap	-272
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-300 011</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 699
Andre renteinntekter	358
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 064</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-458 972
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-525 023
Renter på leverandørgjeld	-863
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-984 858</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2007	282 500 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>282 500 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2007, verdien er inkludert i kostpris.

Gnr.227/bnr.565

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto (IN)	277
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	146
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>423</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 001 346
Egenkapital fra IN tidligere år	148 952 226
Egenkapital fra IN 2021	5 948 170
Reduksjon EK fra IN	-54 733 832
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>108 167 910</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 GJELDSBREV LÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2007	-225 954 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	27 076 675	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 352 389	
Nedbetalt tidligere, IN	137 713 270	
Nedbetalt i år, IN	2 584 476	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-55 227 191

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2009	-109 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	27 801 496	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 832 572	
Nedbetalt tidligere, IN	11 238 956	
Nedbetalt i år, IN	3 363 694	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-62 763 282

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-117 990 473</b>
-------------------------------------	--	---------------------

---

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

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

Opprinnelig 2007	-56 546 000
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-56 546 000</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-292 177
-------------------	----------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-292 177</b>
-----------------------------------	-----------------

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	56 546 000
Pantelån	117 990 473
Påløpte avdrag	592 935
Bregnede IN-forpliktelser	100 166 564
<b>TOTALT</b>	<b>275 295 972</b>

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

Bygninger	282 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>282 500 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2651807. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

### **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. Dersom 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 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. Dersom 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**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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 dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**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 8.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.06.22

**Selskapsnummer:** 1196 **Selskapsnavn:** Lissefabrikken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 2 Valg av møteleder

Kenneth Halvorsen velges som møteleder

For

Mot

#### Sak 3 Valg av protokollvitne

Dominique Blanquet velges som protokollvitne

For

Mot

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

#### **Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

#### **Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000

For

Mot

#### **Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Morten Weideborg

**Styremedlem** (2 skal velges)

Dani Alexander Berentzen

Emily Celine Thoresen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Cecilie Schmidt Overøye Schmidt Overøye

Mari Østgaard

**Valgkomite** (2 skal velges)

Dominique Blanquet

Marit F. Eidet

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.