

## **Til andelseierne i Lysehagan Borettslag**

**Velkommen til generalforsamling, torsdag 8. juni 2017 kl. 19.00 i Sportsveien borettslag, Storstua.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lysehagan Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Lysehagan Borettslag  
avholdes torsdag 8. juni 2017 kl. 19.00 i Sportsveien borettslag, storstua.**

---

Til behandling foreligger:

## 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

## 2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2016

- A) Årsberetning og regnskap for 2016
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

## 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

## 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innglassing av balkonger
- B) Opprettholdelse av generalforsamlingsvedtak
- C) Fellingsforbud
- D) Felling av div. trær
- E) Oppheving av fellingsforbud
- F) Felling av div. trær
- G) Felling av bjørk
- H) Ny beplantning på grøntområde

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20.04.2017

Styret i Lysehagan Borettslag

Thore Martinsen /s/    Jeanette Valeur /s/

Birgitte Baglo /s/    Kristin Uppstad /s/

**Protokoll fra ordinær generalforsamling blir lagt ut på borettslagets hjemmeside  
eller ved å henvende deg til OBOS**

## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thore Martinsen	Lysehagan 71
Nestleder	Jeanette Valeur	Lysehagan 73
Styremedlem	Birgitte Baglo	Lysehagan 67
Styremedlem	Kristin Uppstad	Lysehagan 75
Varamedlem	Hanne Kathrine Stav-Noraas	Lysehagan 67
Varamedlem	Tor Espen Stav-Noraas	Lysehagan 67

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Thore Martinsen	Lysehagan 71
----------	-----------------	--------------

### Valgkomiteen

Truls Dahl	Lysehagan 65
------------	--------------

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Lysehagan Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter. Lysehagan Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 301 644, og ligger i bydel 6 Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Lysehagan 63-75

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1959 er på 9 648 m<sup>2</sup> og har følgende gårdsnummer 10 og bruksnummer 753.

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lysehagan Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 404 048,- og er i henhold til budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 000 836.

Dette er kr 95 064 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at posten drift og vedlikehold er noe lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 239 051 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2016 kr 187 269 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 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinært vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

### **Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for borettslaget er betalt til og med 27 juni 2017. Borettslaget har p.t. ikke mottatt noe varsel om økning, men det er forventet en liten økning. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt

forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lysehagan Borettslag.

### Lån

Lysehagan Borettslag har et annuitetslån i Eika Boligkreditt AS med en rente på 2,65 %. Gjenstående løpetid på lånet er 21 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a  
Sparekonto 0,65 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med kr 1 726 og utgjør I 2017 kr 70 576.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2017.

### 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 2017.

Driften i 2017 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.2017.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 20.04.2017  
Styret i Lysehagan Borettslag

Thore Martinsen /s/      Jeanette Valeur /s/

Birgitte Baglo /s/      Kristin Uppstad /s/

Til Generalforsamlingen i Lysehagan Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Lysehagan Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 239 051. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har



avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

### *Uttalelse om øvrige lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. april 2017

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Cato Grønnern'.

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor



## 129 LYSEHAGAN BORETTSLAG

### 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

	Regnskap Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>164 877</b>	<b>296 376</b>	<b>164 877</b>	<b>187 269</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		239 051	62 685	143 100	203 850
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-216 659	-194 184	0	-222 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>22 392</b>	<b>-131 499</b>	<b>143 100</b>	<b>-18 150</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>187 269</b>	<b>164 877</b>	<b>307 977</b>	<b>169 119</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		272 201	271 174		
Kortsiktig gjeld		-84 932	-106 297		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>187 269</b>	<b>164 877</b>		

**129 - LYSEHAGAN BORETTSLAG****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 404 048	1 404 048	1 404 000	1 474 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 404 048</b>	<b>1 404 048</b>	<b>1 404 000</b>	<b>1 474 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-24 165	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-4 000	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-68 850	-66 205	-68 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-27 612	-14 163	-25 000	-45 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-103 406	-320 269	-200 000	-200 000
Forsikringer		-76 200	-71 671	-75 000	-77 250
Kommunale avgifter	8	-232 144	-228 416	-231 500	-231 500
Energi/fyring		-36 726	-1 508	-25 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-168 825	-165 183	-171 000	-180 000
Andre driftskostnader	9	-217 623	-177 106	-230 000	-210 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 000 836</b>	<b>-1 130 961</b>	<b>-1 095 900</b>	<b>-1 109 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>403 212</b>	<b>273 087</b>	<b>308 100</b>	<b>364 850</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 174	4 612	5 000	3 000
Finanskostnader	11	-165 335	-215 014	-170 000	-164 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-164 161</b>	<b>-210 402</b>	<b>-165 000</b>	<b>-161 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>239 051</b>	<b>62 685</b>	<b>143 100</b>	<b>203 850</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		239 051	62 685		

**129 - LYSEHAGAN BORETTSLAG  
BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	8 191 100	8 191 100
Tomt		489 059	489 059
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 680 159</b>	<b>8 680 159</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	13	41 306	39 987
Driftskonto OBOS-banken		129 968	126 800
Sparekonto OBOS-banken		100 927	104 386
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>272 201</b>	<b>271 174</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 952 360</b>	<b>8 951 333</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Opptjent egenkapital		2 115 494	1 876 443
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 119 694</b>	<b>1 880 643</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 268 934	6 485 593
Borettsinnskudd	15	478 800	478 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 747 734</b>	<b>6 964 393</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		78 796	65 243
Skyldig til offentlige myndigheter		0	2 115
Energiavregning	16	6 136	38 939
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>84 932</b>	<b>106 297</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 952 360</b>	<b>8 951 333</b>
Pantstillelse	17	9 064 700	9 064 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2017,  
Styret i Lysehagan Borettslag

Thore Martinsen /s/

Birgitte Baglo /s/

Kristin Uppstad /s/

Jeanette Valeur /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 400 448
Kapitalutgifter	3 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 404 048</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS	-13 410
OBOS Prosjekt AS	-14 203
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 612</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 681
Drift/vedlikehold VVS	-20 588
Drift/vedlikehold elektro	-2 900
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 499
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-738
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-103 406</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-141 633
Feieavgift	-7 630
Renovasjonsavgift	-82 880
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-232 144</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-10 140
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 090
Driftsmateriell	-1 236
Vaktmestertjenester	-82 050
Snørydding/gressklipping	-107 157
Andre fremmede tjenester	-625
Porto	-2 151
Bank- og kortgebyr	-1 371
Velferdskostnader	-2 304
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-217 623</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	247
Renter av sparekonto i OBOS-banken	927
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 174</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter lån i Eika Boligkreditt AS	-164 735
Gebyr lån i Eika Boligkreditt AS	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-165 335</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	2 284 600
Tilgang 1994	5 906 500
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 191 100</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.10/bnr.753

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

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	41 306
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>41 306</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

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

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 2,65 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2009	-8 460
	633
Nedbetalt tidligere	1 975 040
Nedbetalt i år	216 659
	-6 268 934
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 268 934</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-478 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-478 800</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-227 360
Strømkostnader	221 224
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-6 163</b>

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: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	478 800
Pantelån	6 268 934
<b>TOTALT</b>	<b>6 747 734</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2016 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 191 100
Tomt	489 059
<b>TOTALT</b>	<b>8 680 159</b>

## FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN

### A) Forslag fra Kristine Hessvik

Forslag om utredning - Innglassing av balkonger

Det finnes mange ulike valgmuligheter for å kunne forestå innglassing av balkonger, og dette har vært gjort i mange ulike borettslag blant annet her i Oslo. Dette vil fremdeles sikre at balkongene kan benyttes som i dag, og vil være en naturlig forlengelse av innearealet i de ulike leiligheter.

Innglassing bør kunne gjennomføres, enten ved å benytte seg av eksisterende rammeverk på balkongen, eller gjøres ved noen strukturelle endringer til balkongene. Kostnadmessig gjennomføres på to måter, enten ved at alle gjennomfører dette og organisert gjennom borettslaget, eller så kan det utarbeides en standard, som må følges for hvordan dette kan gjennomføres/bestilles av den enkelte, slik som vi alt har i borettslaget for farger på balkongen og valg av markiser ved utskiftning.

Samtidig, hvis en utredning viser at det er mulig å gjennomføre innramming, og for at dette ikke skal medføre ytterligere kostnader for de enheter som ikke har fult rammeverk, dvs tak, og bør infrastrukturen for innramming eventuelt besørges av borettslaget, som et støttebeløp eller tilsvarende, da dette tydelig tilhører de strukturelle rammer for leilighetene. Dermed sikre at kostnaden for å gjennomføre dette blir lik for de enkelte enheter i borettslaget.

For at generalforsamlingen skal kunne få en bedre oversikt over mulighetene for dette, ber vi styret om å arbeide videre med dette, og hente inn et forslag til gjennomføring og kostnadsramme for dette, slik at det kan diskuteres videre på et faglig grunnlag, med forslag til skisser og kostnadsoverslag framlagt for et slikt prosjekt.

Forslag til vedtak;

Styres bes utrede muligheter for innglassing av balkonger, med de føringer som ligger i dette forslag. Styre bes seneste sende dette forslaget ut til behandling ved neste ordinære generalforsamling.



## B) Forslag fra styret

På generalforsamling i 2013 ble det vedtatt en langtidsplan for bevaring av våre utearealer og i særdeleshet våre trær.

Dette gjelder de eksisterende trærne som i dag står på Lysehagan borettslags tomt:

- de 4 store trærne som står foran Lysehagan 63/65 (i hellingen ned mot lekeplassen),
- de 7 trærne som står langsetter gjerdet mot Bærumsveien
- treet som står midt på lekeplassen
- de 3 trærne som står på kortsiden av Lysehagan 69
- det store furutreet utenfor Lysehagan 67 (mot lekeplassen)
- 2 furuer som står utenfor Lysehagan 63
- det store bjerketreet foran Lysehagan 73

Dette vedtaket fikk også flertall i generalforsamling avholdt i 2016. Styret ønsker at dette forslaget på nytt blir behandlet. Om dette forslaget blir vedtatt innebærer det at langtidsplanen opprettholdes og de øvrige forslagene som berører beskjæring eller felling ikke blir behandlet.

## C) Forslag fra Alf Sjulis Hansen

Forslag:

Primært stemmer jeg for å opprettholde det nåværende forbud mot trefelling.

1. Nåværende forbud mot å felle trær på borettslagets eiendom opprettholdes.

Hvis det blir nedstemt, fremmer jeg følgende forslag om et kompromiss:

2. To av trærne ut mot Bærumsveien ved nr. 63 felles. Bjørk på hjørnet av nr. 75 ut mot Bærumsveien felles. Ingen andre trær felles.

Hvis dette forslaget blir nedstemt, fremmer jeg følgende forslag:

3. Ved forslag om felling av trær skal det stemmes over hvert enkelt tre for seg.

#### **D) Forslag fra Raquel og Eugen Dahl**

Sak1: Det er veldig fint med noen trær på eiendommen, men det er enda finere med den lille sola som er her i Norge. Vi ønsker derfor igjen å ta opp fjerning av den store furua mellom nr 65 og 67, da denne tar vekk ettermiddags-/kveldssolen for oss. Ber om at de som har nok sol og som ikke er berørt av treproblemet tenker litt ekstra på sine medboere som ikke har det!

Sak2: Ønsker at treklyngen foran nr 63 mot tunet beskjæres kraftig eller fjernes, da denne tar det meste av ettermiddagssola vår ellers i året (når det ikke er høysommer).

Sak3: Ønsker også at alle bjørketrær fjernes, spesielt det mellom 69 og 71. Vi har allergiker i huset som blir kraftig påvirket av denne tresorten, og selv om bjørketrær er fine å se på så veier det ikke opp for de ukene som folk kan bli sengeliggende av dem. Andre ulemper med bjørketrær er jo utidig nedfall som gult støv/pollen, rakler og løv, samt at de krever mye vann og skygger for sol, noe som går ut over andre grøntvekster på eiendommen.

#### **E) Forslag fra Siri Arentz**

Trær: Vedtaket om fellings forbud bør oppheves. Klimaendringer gir en kraftig vekst, som vi vanskelig kan stoppe ! ?

#### **F) Forslag fra Heidi Mossing**

Viser til innkalling til generalforsamling 8. Juni 2017. Jeg ønsker felling av trær utenfor oppgang 63,) da disse tar bort endel sol på balkongen. Samtidig ønsker jeg å få fjernet den store furua som tar bort 2 timer av ettermiddags- /kveldssola. Jeg ønsker at alle kan få mulighet til sol og varme på balkongen.

### **G) Forslag fra Trine Welo og Marius Bråte**

Vi ønsker å fremme et forslag om å fjerne bjørka ved nr. 75, evt. bytte det med et tre som drysser mindre og er lavere.

På grunn av dette treet får vi mye klissete bjørkepollen og lite sol på balkongen vår.

### **H) Forslag fra Kjersti Berre**

Ny beplantning på felles grøntområde

Så vidt jeg husker ble det diskutert på Generalforsamlingen i 2014 eller 15 at styret skulle vurdere hvilke vekster (lavvoksende) som kunne settes istedenfor bjørkene som ble vedtatt felt.

Området er som også påpekt i et innlegg på nettsiden i fjor, blitt goldere. Lavtvoksende trær vil ikke kunne erstatte bjørkene eller sørge for mindre innsyn mellom leiligheter, men med flere trær vil området fremstå som frodigere.

Forslag: At det plantes lave trær/ busker på grøntområdene der bjørkene stod. Fruktrær og bærbusker er et alternativ. Styret setter i gang en liten utredning med en landskapsarkitekt om hvilke mindre trær eller busker som vil kunne egne seg, og hvor.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Birgitte Baglo Lysehagan 67

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Jeanette Valeur Lysehagan 73

Tom Erik Grimslid Lysehagan 71

**C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Hanne Kathrine Stav-Noraas Lysehagan 67

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Truls Dahl Lysehagan 65

2. Tor Espen Stav-Noraas Lysehagan 67

**E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

**F. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

I valgkomiteen for Lysehagan Borettslag

Truls Dahl

## Orientering om borettslagets drift

### Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 6 møter samt fortløpende kontakt pr telefon og mail.

Styret har blant annet behandlet følgende saker:

- Rørsaken
  - Samtlige rør har blitt undersøkt og basert på OBOS rapporten har styret valgt å avvente videre utbedringer inntil videre.
- Elbiler og ladestasjoner til disse er under utredning.
- Husleieøkning på 5 % fra 1. januar 2017.
- Rydding i kjellere og bruk av fellesareal.

### 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.

### Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester med Vega Eiendomsdrift AS, ved vaktmester Arnulf som kan kontaktes på telefon 47 47 79 81. Selskapet kan også utføre tjenester som små reparasjoner og videreformidling av øvrige håndverkertjenester.

En må påregne å måtte betale for tjenesten selv, om dette ikke er avtalt med styret på forhånd.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i OBOS Skadeforsikring AS med polisenummer 10688. 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 på telefon 02333, 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 dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

I følge 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.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### **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 02333.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Borettslaget har avtale med Istad Kraft for levering av strøm.

### **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.

### **Kabel-TV**

Get er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom borettslagets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside [www.get.no](http://www.get.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2015	Reparasjon av defekt kloakkrør i nr. 75	
2014	Skifte av calling anlegg	
2009	Oppgradering av kabel-tv-anlegget (Get).	Digital-tv, bredbånd, og mulighet for internettelefonti
2008- 2009	Våtromsrehabilitering	Skifte av rørstammer, oppussing av samtlige bad
2007	Oppgradering av uteareal og lekeplass.	
2006	Større vedlikeholdsarbeid	Utvendig/innvendig malerarbeid av inngangsparti, balkonger, oppganger og alt utvendig treverk
2005	Utvidelse av parkeringsareal i 2005	
2005	Skifte av calling anlegg	
2004	Tak	Omtrekking av tak, takrenner, nedløp samt nye pipebeslag
2003	Utbedring av piper	
2001	Elektrisitet	Nye hovedtavler og sikringsskap samt omtrekking av ledninger i leilighetene
1999	Kjellerdører og ringepanel	
1996	Opprustning av lekeplass	
1994- 1995	Oppussing av samtlige oppganger. Ny utebelysning.	
1991- 1992	Større rehabilitering	Etterisolering av alle yttervegger med ny teglfasade, utbedring av drenering "langblokka" (71/73/75), nye balkonger, opprusting av uteareal, asfaltering og legging av kantstein
1986		Skiftet vinduer og balkongdører

**REGISTRERINGSBLANKETT  
VED ORDINÆR GENERALFORSAMLING I  
LYSEHAGAN BORETTSLAG**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

EIERENS NAVN:

EIERENS ADRESSE:

LEILIGHETSNUMMER:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i ordinær generalforsamling i Lysehagan Borettslag

.....  
Eiers signatur

.....  
(Dato)