

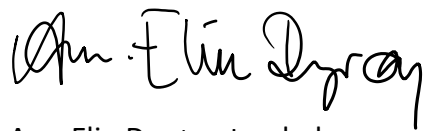
Innkalling til ordinært årsmøte 2024 i Lyngbødal Borettslag

Dato: 27.05.2024 kl. 18.00

Sted: Møterommet

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Lyngbø, 14.05.24



Ann-Elin Dyrøy, styreleder

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i Lyngbødal Borettslag 27.05.24

Navn: _____
andelseier

(Kryss av for det som passer)

☐ Jeg møter som andelseier.

☐ Jeg er andelseier, men har ikke mulighet til å møte på årsmøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift andelseier/fullmaktsgiver: _____

Dagsorden

1. Konstituering

- a) Godkjenning av innkalling
- b) Antall fremmøtte (antall andeler representert)
- c) Valg av møteleder
- d) Valg av referent/protokollfører
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Rapport fra styret for 2023

Styret har utformet en rapport for 2023 som er lagt ved innkallingen til årsmøtet.

3. Behandling og godkjenning av årsregnskap 2023

Rådgiver Marianne Pedersen i BOB gjennomgår årsregnskapet for 2023.

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er lagt ved innkallingen til årsmøtet.

4. Styrehonorar

Forslag fra styret er å følge tidligere satser med kr 6000 til styreleder, 6000 til økonomiansvarlig, 3000 til styremedlem og 1000 til hver av vararepresentantene.

5. Valg av styre

Styremedlem og vararepresentant fra inngang nr. 3 må velges.

Valg av styreleder

6. Andre/innkomne saker

Det er kommet inn forslag om at dersom vi stemmer ja til rehabilitering i borettslaget, bør det sittende styret, inkludert styreleder, få dispensasjon fra tidsbegrensningene som er satt i vedtektene.

Forslag:

Det nåværende styret som sitter, herunder styreleder, må få dispensasjon fra vedtektene om å sitte i styret i max 4 år. Dersom rehabilitering skal gjennomføres er det i beboernes beste interesse og tillit til styreleder at leder blir sittende til prosjektet er ferdigstilt.

Styret i Lyngbødal Borettslag

Ann-Elin Dyrøy

Christian Hedegaard-Friis

Sindre Karlsen

Årsmelding Lyngbødal Borettslag 2023

I 2023 hadde styret ni møter og behandlet 30 saker.

Styret var sammensatt slik frem til generalforsamlingen 25. mai: Cecilie Alvheim (styremedlem), tok ikke gjenvalg, Ann-Elin Dyrøy (styreleder), ikke på valg, og Christian Hedegaard-Friis (økonomiansvarlig). Vararepresentanter: Rafal Wykrent, tok ikke gjenvalg, Nina Høsteland, ikke på valg, og Helge Restad. Etter generalforsamlingen bestod styret av Sindre Karlsen (styremedlem), Ann-Elin Dyrøy (styreleder) og Christian Hedegaard-Friis (økonomiansvarlig). Vararepresentanter var Terje Harkestad, Nina Høsteland og Helge Restad.

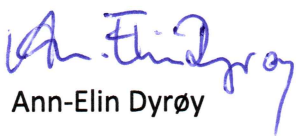
Styret har også i 2023 hatt fokus på fortsatt forsvarlig forvaltning av borettslaget. Det har fungert godt å ha BOB som profesjonell samarbeidspartner. Det er lett å ha oversikt på økonomi og forvaltning.

I januar 2023 tok vi i bruk ladeanlegget for elbiler. Vi hadde årskontroll for dørene inn til leilighetene 17. oktober, og vi hadde to felles dugnadsdager i 2022, en på våren og en på høsten, der vi gjorde enkelt vedlikehold på eiendommen. I tillegg er det utført vesentlig dugnadsinnsats fra enkeltpersoner gjennom hele året. «Dugnadspenger» blir ikke lenger innkrevd. Styret oppfordrer likevel alle beboere til å delta i organiserte dugnader og utføre enkelt vedlikehold, da det ikke er til å komme forbi at dugnadsinnsats er avgjørende for å holde kostnadene i borettslaget nede.

Saken som på sikt kan få mye å si for borettslaget, var at vi på ekstraordinær generalforsamling 4. desember vedtok å kjøpe hjelp fra BOB til å jobbe med forprosjekt for vedlikehold av eiendommen, særlig rehabilitering av rør og avløp.

Borettslaget er forpliktet å dokumentere internkontrollen i borettslaget. På slutten av året kjøpte vi derfor HMS-løsningen «Bevar HMS» hos BOB og begynte å jobbe med risikoanalyse av eiendommen vår.

Lyngbø, 19. mars 2024


Ann-Elin Dyrøy


Christian Hedegaard-Friis


Sindre Karlsen



Til generalforsamlingen i Lyngbødal Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lyngbødal Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 uavhengighetsstandarter) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

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.

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 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 intern 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 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 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. 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen
KPMG AS

Tom Rasmussen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Rasmussen, Tom

Statsautorisert revisor

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1469570

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-05-07 17:25:33 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).

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>. 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/validator>**

**Lyngbødal Borettslag
2023**

Resultatregnskap 2023

Lyngbødal Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	951 435	783 600	945 500	1 175 000
Andre inntekter		0	27 155	50 000	0
Sum inntekter		951 435	810 755	995 500	1 175 000
Driftskostnader					
Dugnad		0	6 000	0	0
Styrehonorar	3, 4	15 000	42 000	21 000	18 000
Arbeidsgiveravgift	3	2 115	6 768	3 000	2 500
Avskrivninger	5	41 504	212	0	43 000
Felles strøm og varme		37 022	30 701	35 000	35 000
Kommunale avg. og eiendomsskatt		233 777	221 524	245 000	250 000
Andre driftskostnader	6	142 100	130 550	157 000	214 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	3 869	4 299	0	0
Vedlikehold	8	43 774	470 304	50 000	0
Rehabilitering	9	26 119	0	0	160 000
Forretningsførsel		39 847	31 879	35 000	38 375
Revisjonshonorar		16 125	14 813	7 000	9 000
Andre konsulenthonorarer		44 775	18 825	70 000	0
Forsikring		75 217	63 202	72 500	86 000
Sum driftskostnader		721 245	1 041 077	695 500	855 875
Driftsresultat		230 190	-230 322	300 000	319 125
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		11 154	5 532	0	0
Andre renteinntekter		13	0	0	0
Andre finansinntekter		11 254	10 823	10 000	10 000
Sum finansinntekter		22 421	16 355	10 000	10 000
Rentekostnader lån		220 257	138 268	226 000	321 000
Sum finanskostnader		220 257	138 268	226 000	321 000
Resultat av finansposter		-197 836	-121 913	-216 000	-311 000
Resultat		32 354	-352 235	84 000	8 125
Til/fra udekket tap		32 354	-352 235	0	0
Sum disponeringer		32 354	-352 235	0	0

Resultatrapport 2023 for Lyngbødal Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Balanse pr. 31.12.2023

Lyngbødal Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Bygninger	10, 13	1 102 992	1 102 992
Tomt	10, 13	1 713 959	1 713 959
Andre driftsmidler	5	172 648	43 538
Sum varige driftsmidler		2 989 600	2 860 490
 Sum anleggsmidler		 2 989 600	 2 860 490
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		57 245	46 595
Andre fordringer		6 909	3 800
Sum fordringer		64 154	50 395
 Bankinnsk. og kontanter			
Innestående bank		223 103	424 779
Skattetrekk		0	2 580
Sum bankinnsk. og kontanter		223 103	427 359
Sum omløpsmidler		287 257	477 754
 SUM EIENDELER		 3 276 857	 3 338 244

Balanse pr. 31.12.2023

Lyngbødal Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-1 923 313	-1 955 667
Sum opptjent egenkapital		-1 923 313	-1 955 667
SUM EGENKAPITAL		-1 921 513	-1 953 867
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	4 944 245	5 041 817
Borettsinnskudd	13	187 200	187 200
Sum langsiktig gjeld		5 131 445	5 229 017
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbet felleskostn.		16 586	0
Leverandørgjeld		12 684	24 246
Skyldige off. myndigheter		2 538	6 387
Påløpt lønn, honorar, feriepenger		18 000	21 000
Påløpne renter		12 711	9 324
Annen kortsiktig gjeld		4 406	2 137
Sum kortsiktig gjeld		66 925	63 094
SUM GJELD		5 198 370	5 292 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 276 857	3 338 244

Bergen,
Styret for Lyngbødal Borettslag

Ann-Elin Dyrøy
Styrets leder

Christian Hedegaard-Friis
Styremedlem

Sindre Karlsen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Lyngbødal Borettslag

Dokumentet er elektronisk signert

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak og forskrift om årsregnskap for borettslag. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3801 Andel driftskostnader	913 680	752 400	913 500	1 138 000
3804 Utleie garasjeplasser	19 200	19 200	20 000	20 000
3812 Utleie parkeringsplasser	12 000	12 000	12 000	12 000
3825 Leieinntekter El-bil	6 555	0	0	5 000
Sum felleskostnader	951 435	783 600	945 500	1 175 000

Note 3 - Lønnskostnader

Boligselskapet har ikke hatt ansatte gjennom regnskapsåret.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonorar.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
5330 Styrehonorar	18 000	21 000	21 000	18 000
5331 Avsetning styrehonorar	-3 000	21 000	0	0
Sum styrehonorar	15 000	42 000	21 000	18 000

Note 5 - Andre eiendeler

	Ladeanlegg og infrastruktur El- bil
Anskaffelseskost pr.01.01	43 750
Årets tilgang	170 614
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	214 364
Årets av- og nedskr. pr.31.12	41 503
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	41 715
Bokført verdi pr.31.12	172 648
Anskaffelsesår	2022
Antatt rest levetid (i antall år)	4

Note 6 - Driftskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6325	Renovasjon	0	4 123	0	0
6326	Snømåking og brøyting	376	249	0	0
6336	HMS	0	0	0	10 000
6345	Lyspærer, sikringer og batterier	1 401	0	0	0
6360	Renhold og matteleie	30 442	28 804	30 000	35 000
6366	Reparasjon av utstyr, verktøy og	528	0	0	0
6375	TV/Bredbånd	102 114	96 984	100 000	105 000
6390	Andre driftskostnader	6 150	0	27 000	60 000
6860	Kursutgifter	700	0	0	4 000
7000	Drivstoff	0	180	0	0
7740	Øreavrunding	0	0	0	0
7770	Bankgebyr	0	110	0	0
7782	Kostnader bomiljø	390	100	0	0
Sum driftskostnader		142 100	130 550	157 000	214 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6502	Brannvernustyr	0	2 398	0	0
6503	Annet driftsmateriell	371	0	0	0
6505	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	0	1 503	0	0
6510	Verktøy og redskap	3 498	0	0	0
6540	Inventar	0	399	0	0
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell		3 869	4 299	0	0

Note 8 - Vedlikehold

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6601	Vedlikehold bygninger utvendig	0	450 825	0	0
6602	Vedlikehold rør og sanitær	229	12 376	0	0
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	38 959	3 142	0	0
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	4 056	1 136	0	0
6607	Vedlikehold vaskeri	0	0	50 000	0
6614	Vedlikehold maling	531	0	0	0
6617	Vedlikehold dører og vinduer	0	2 825	0	0
Sum vedlikehold		43 774	470 304	50 000	0

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

Note 9 - Rehabilitering

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse rehabiliteringsprosjekt					
6650	Rehabilitering	0	0	0	160 000
9041	Honorar prosjekt og byggeledelse	26 119	0	0	0
Rehabiliteringskostnad pr 31.12		26 119	0	0	160 000

Note 10 - Bygninger

	Tomt	Bolig
Anskaffelseskost pr.01.01	1 713 959	1 102 992
Anskaffelseskost pr.31.12	1 713 959	1 102 992
Bokført verdi pr.31.12	1 713 959	1 102 992
Anskaffelsesår	1961	1961

Note 11 - Udekket tap

	2023	2022
Sum udekket tap	-1 923 313	-1 955 667

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn verdi av gjelden. På grunn av betydelige merverdier i bygningsmassen anser vi det imidlertid ikke nødvendig å øke egenkapitalen.

Note 12 - Langsiktig gjeld**Fana Sparebank**

Renter 31.12.23: 5,52%, løpetid 30 år

Opprinnelig 2022 5 100 000

Nedbetalt tidligere 58 183

Nedbetalt i år 97 572

Lånesaldo 31.12 4 944 245

Beregnet innfrielsesdato: 17.06.2052

Sum langsiktig gjeld 4 944 245

Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt 2023

Gjeld til kredittinstitusjoner 4 530 494

Langsiktig gjeld fordelt pr andel	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Lån Fana Sparebank 34118309202	18	274 680	4 944 245

Note 13 - Pantstillelser

	2023	2022
Pantstillelser	5 131 445	5 229 017
Bokført verdi av eiendeler som er stilt til sikkerhet	2 816 951	2 816 951

Note 14 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	414 660	261 221
Periodens resultat	32 354	-352 235
Årets avskrivninger	41 504	212
Årets investeringer	-170 614	-43 750
Opptak lån	166	5 100 000
Avdrag lån	-97 738	-4 550 788
Endring i disponible midler	-194 328	153 439
Disponible midler 31.12.	220 332	414 660

609 Årsregnskap...

Name
Hedegaard-Friis, Christian

Date
2024-05-06

Identification

 Hedegaard-Friis, Christian

Name
Karlsen, Sindre

Date
2024-05-06

Identification

 Karlsen, Sindre

Name
Dyrøy, Ann-Elin

Date
2024-05-06

Identification

 Dyrøy, Ann-Elin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))