



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 030 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LJANSELVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 435 669	1 450 829
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 435 669</b>	<b>1 450 829</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		882 287	1 222 661
<b>Sum kostnader</b>		<b>984 977</b>	<b>1 325 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 450 692</b>	<b>125 478</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		183	1 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>183</b>	<b>1 824</b>
Annen finanskostnad		100 122	140 761
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 122</b>	<b>140 761</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-99 939</b>	<b>-138 937</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 350 753	-13 460
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 850 000	63 850 000
Sum varige driftsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		219 328	147 296
Sum fordringer		219 328	147 296
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 078	76 382
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 078	76 382
Sum omløpsmidler		512 405	223 678
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 362 405</b>	<b>64 073 678</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 900</b>	<b>2 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		34 584 691	33 233 938
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>34 584 691</b>	<b>33 233 938</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>34 587 591</b>	<b>33 236 838</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 729 799	4 739 010
Øvrig langsiktig gjeld		25 850 000	25 850 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>29 579 799</b>	<b>30 589 010</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>29 579 799</b>	<b>30 589 010</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		397	818
Leverandørgjeld		190 821	243 108
Annen kortsiktig gjeld		3 797	3 904
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 015</b>	<b>247 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>29 774 814</b>	<b>30 836 840</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 362 405</b>	<b>64 073 678</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664624

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 030 049  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LJANSELVA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 02.09.2021



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 435 669	1 450 829
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 435 669</b>	<b>1 450 829</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		882 287	1 222 661
<b>Sum kostnader</b>		<b>984 977</b>	<b>1 325 351</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 450 692</b>	<b>125 478</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		183	1 824
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>183</b>	<b>1 824</b>
Annen finanskostnad		100 122	140 761
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>100 122</b>	<b>140 761</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-99 939</b>	<b>-138 937</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 350 753	-13 460
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 850 000	63 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		219 328	147 296
Sum fordringer		219 328	147 296
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 078	76 382
Sum omløpsmidler		512 405	223 678
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 362 405</b>	<b>64 073 678</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		34 584 691	33 233 938



Sum opptjent egenkapital	34 584 691	33 233 938
Sum egenkapital	34 587 591	33 236 838
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 729 799	4 739 010
Øvrig langsiktig gjeld	25 850 000	25 850 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 579 799	30 589 010
Sum langsiktig gjeld	29 579 799	30 589 010
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	397	818
Leverandørgjeld	190 821	243 108
Annen kortsiktig gjeld	3 797	3 904
Sum kortsiktig gjeld	195 015	247 830
Sum gjeld	29 774 814	30 836 840
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 362 405</b>	<b>64 073 678</b>



Organisasjonsnr: 985 030 049  
LJANSELVA BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ljanselva Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen. Det vil grunnet den ekstraordinære situasjonen vi er i, kun bli behandlet lovpålagte saker under generalforsamlingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 4.5.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 7.5.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Ljanselva Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 4.5.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 7.5.21

**Selskapsnummer:** 5518 **Selskapsnavn** Ljanselva Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

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

Espen Tønsaker Aas og Marianne Tennes velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges to styremedlemmer for to år og to varamedlemmer for ett år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Espen Tønsaker Aas	
Styremedlem	Glenn Svendsen	
Varamedlem	Marianne Tennes	
Varamedlem	Jeanette Billkvam	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kai Arild Holm	Munkerudstubben 14 A
Styremedlem	<b>Espen Tønsaker Aas (på valg)</b>	Munkerudstubben 28
Styremedlem	<b>Trygve Schirmer (på valg)</b>	Munkerudstubben 10 A
Varamedlem	<b>Jeanette Billkvam (på valg)</b>	Munkerudstubben 26 A
Varamedlem	<b>Marianne Tennes (på valg)</b>	Munkerudstubben 36

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ljanselva Borettslag

Borettslaget består av 29 andelsleiligheter.

Ljanselva Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985030049, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Munkerudstubben 2-38

Gårds- og bruksnummer :  
181 397

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.

Ljanselva 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 BDO AS.

## Styrets arbeid

### Viken Fiber

Styret besluttet å reforhandle avtalen med internett/TV-leverandøren Viken Fiber. Avtalen var mer enn 10 år gammel og således utdatert. Resultatet av forhandlingene ble et langt raskere internett og et mer fleksibelt lineært TV tilbud. I tillegg var det viktig for styret at totalkostnadene knyttet til internett/TV for de aller fleste ble redusert med den nye avtalen. Avtalen gjelder i 3 år.

### Elbil-ladeinfrastruktur

En forutsetning for igangsetting av elbil-ladestasjonsprosjektet i sin tid var innvilgning av enøk-støtte fra Klimaetaten Oslo kommune. Av ulike årsaker - dels utenfor styrets kontroll – ble ikke søknaden ferdigbehandlet hos Oslo kommune. Styret tok derfor på nytt et initiativ overfor Klimaetaten noe som resulterte i en gjenåpning av saken. På nyåret i år utbetalte Klimaetaten enøk-støtte til borettslaget pålydende kr 96 425,-.

### Velux vinduer

Skråvinduene i rekkehusenes 3 etg er tikkende økonomiske bomber om de ikke vedlikeholdes. Med bakgrunn i vedlikeholdsplikten har styret gjentatte ganger opp igjennom årene minnet beboerne om å gjennomføre regelmessige vedlikehold av vinduene. Styret vil derfor i løpet av våren 2021 foreta en befaring for å få en oversikt over vinduenes tilstand.

### Fellesareal (elektriske anlegget)

Tilstanden på det elektriske anlegget på fellesarealet er dessverre dårlig. Flere av utelampene virker ikke eller virket kun tidvis. Dette gir et lite hyggelig inntrykk av borettslaget, særlig vinterstid. I tillegg er det et sikkerhetsmessig aspekt ved den manglende lyssettingen. Problemene skyldes hovedsakelig brudd i kabler og påfølgende kortslutninger. Det er kostbart i lengden å utbedre de stadig tilbakevendende problemene, og styret ønsker derfor litt på sikt å oppgradere det elektriske anlegget på fellesarealet.

### Husleieøkning

Grunnet negativ utvikling ift likvidetesbudsjettet ble det gjennomført en nødvendig økning av fellesutgiftene også i år. Boligmassen begynner å nærme seg 20 år og derfor er det viktig å bygge en økonomisk buffer mot fremtidige vedlikeholdsbehov.

### Dugnader

Som vanlig har styret organisert og gjennomført vår- og høst-dugnad i borettslaget. Container er blitt bestilt slik at beboere kan kvitte seg med eget privat avfall.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 436 790.

Dette er kr 59 790 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkrevde felleskostnader.

Andre inntekter består i hovedsak av leie av bod til Viken Fiber.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 984 977.

Dette er kr 35 113 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 350 753 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 2020 ble det innbetalt kr 968 774 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 351 874.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 317 390 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til et normalt driftsår.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ljanselva Borettslag.

### Lån

Ljanselva Borettslag har lån i OBOS banken.  
Annuitets lån, 1,95% flytende rente.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Ljanselva Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Ljanselva Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## LJANSELVA BORETTSLAG ORG.NR. 985 030 049, KUNDENR. 5518

### 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>-24 152</b>	<b>277 796</b>	<b>-24 152</b>	<b>317 390</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 350 753	-13 460	217 910	282 910
Tillegg for nye langsiktige lån	16	250 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-260 332	-288 488	-291 000	-252 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-998 879	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>341 542</b>	<b>-301 948</b>	<b>-73 090</b>	<b>30 910</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>317 390</b>	<b>-24 152</b>	<b>-97 242</b>	<b>348 300</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		512 405	223 678		
Kortsiktig gjeld		-195 015	-247 830		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>317 390</b>	<b>-24 152</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		355 689	429 249	428 280	316 680
Innkrevde felleskostnader	2	1 045 902	965 316	923 720	1 105 320
Andre inntekter	3	35 199	56 264	25 000	25 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 436 790</b>	<b>1 450 829</b>	<b>1 377 000</b>	<b>1 447 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 366	-8 041	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-84 720	-79 883	-82 300	-88 000
Konsulenthonorar	7	-983	-10 792	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	16 154	-339 888	-114 500	-114 500
Forsikringer		-137 680	-126 829	-122 500	-130 000
Kommunale avgifter	9	-326 467	-319 455	-257 100	-271 900
Energi/fyring		-75 752	-64 116	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 842	-131 892	-138 500	-174 000
Andre driftskostnader	10	-124 632	-141 767	-114 500	-124 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-984 977</b>	<b>-1 325 351</b>	<b>-1 020 090</b>	<b>-1 094 090</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>451 813</b>	<b>125 478</b>	<b>356 910</b>	<b>352 910</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		998 879	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 450 692</b>	<b>125 478</b>	<b>356 910</b>	<b>352 910</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	183	1 824	0	0
Finanskostnader	12	-100 122	-140 761	-139 000	-70 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-99 939</b>	<b>-138 937</b>	<b>-139 000</b>	<b>-70 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 350 753</b>	<b>-13 460</b>	<b>217 910</b>	<b>282 910</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-13 460		
Til annen egenkapital		1 350 753	0		



11

Ljanselva Borettslag

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	55 750 000	55 750 000
Tomt		8 100 000	8 100 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>63 850 000</b>	<b>63 850 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		192 898	144 725
Andre kortsiktige fordringer	14	26 430	2 571
Driftskonto OBOS-banken		267 896	16 322
Sparekonto OBOS-banken		25 182	60 060
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>512 405</b>	<b>223 678</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 362 405</b>	<b>64 073 678</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Annen egenkapital	15	34 584 691	33 233 938
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>34 587 591</b>	<b>33 236 838</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 729 799	4 739 010
Borettsinnskudd	17	25 850 000	25 850 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>29 579 799</b>	<b>30 589 010</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		190 821	243 108
Påløpte renter		397	818
Annen kortsiktig gjeld	18	3 797	3 904
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>195 015</b>	<b>247 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 362 405</b>	<b>64 073 678</b>
Pantstillelse	19	65 200 000	73 050 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 2021			
Styret i Ljanselva Borettslag			
Kai Arild Holm	Espen Tønsaker Aas /s/	Trygve Schirmer /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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat 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 andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	843 921
Kabel-tv	127 281
Eiendomsskatt	74 700
Kapitalkostnader på IN-lån	321 370
Kapitalkostnader på IN-lån 2	42 731
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-8 545
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	133
Overført til kapitalkostnader	-355 689
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 045 902</b>

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

Leie av bod til Viken Fiber	31 659
Salg av nøkler	3 540
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35 199</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 366.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-983
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-983</b>

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

Hera Bemanning, takreparasjoner	-137 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-137 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-7 321
Drift/vedlikehold elektro	-10 429
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 856
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	178 260
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>16 154</b>

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

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

Eiendomsskatt	-74 745
Vann- og avløpsavgift	-147 171
Feieavgift	-5 938
Renovasjonsavgift	-102 517
Eiendomsskat for 2016 refundert	3 904
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-326 467</b>

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

Container	-21 361
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 970
Verktøy og redskaper	-599
Vaktmestertjenester	-81 028
Trykksaker	-490
Andre kontorkostnader	-14 221
Porto	-1 073
Bank- og kortgebyr	-2 429
Velferdskostnader	-461
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-124 632</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	61
Renter av sparekonto i OBOS-banken	122
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>183</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-85 347
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 188
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 530
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 030
Andre rentekostnader	-27
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-100 122</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 2003	55 750 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>55 750 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr.181/bnr.397

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

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	179
Datek, ladestasjon	26 250
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>26 430</b>

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	24 306 155
Egenkapital fra IN tidligere år	28 507 547
Egenkapital fra IN 2020	998 879
Reduksjon EK fra IN	-19 227 890
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>34 584 691</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: 16****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %, løpetid 29 år

Opprinnelig, 2003	-38 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 501 120	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	227 478	
Nedbetalt tidligere, IN	28 263 954	
Nedbetalt i år, IN	968 774	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-3 038 674

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,95 %, løpetid 25 år

Opprinnelig, 2008	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	352 323	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	31 146	
Nedbetalt tidligere, IN	243 593	
Nedbetalt i år, IN	30 105	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-442 833

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen år. 31.12 var 1,95%. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-250 000	
Nedbetalt i år	1 708	
		-248 292

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 729 799****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**Opprinnelig 2003 **-25 850 000**

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-25 850 000****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**Avregningskonto IN-lån **-3 797**

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-3 797**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 850 000
Pantelån	3 729 799
Bregnede IN-forpliktelse	10 278 536
<b>TOTALT</b>	<b>29 579 801</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	55 750 000
Tomt	8 100 000
<b>TOTALT</b>	<b>63 850 000</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.

### **Vaktmester**

Vaktmestertjenesten utføres av Holmlia Vaktmesterservice AS.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Nemi Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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 **30. april og 31. oktober** 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**

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.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft** OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ljanselva Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **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**

Viken fibernett er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.