



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

### 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, 10.07.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 049 547	988 707
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 049 547</b>	<b>988 707</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 313	14 833
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 747	
Annen driftskostnad		1 000 515	448 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 077 575</b>	<b>462 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-28 028</b>	<b>525 863</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 256	8 378
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 256</b>	<b>8 378</b>
Annen finanskostnad		132 046	115 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>132 046</b>	<b>115 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-127 790</b>	<b>-106 907</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-155 818	418 956
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</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		1 499 810	1 499 810
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		313 738	
Sum varige driftsmidler		1 813 548	1 499 810
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 813 548	1 499 810
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 821	36 060
Sum fordringer		37 821	36 060
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		617 236	1 304 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		617 236	1 304 026
Sum omløpsmidler		655 058	1 340 086
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 468 606</b>	<b>2 839 896</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 446 858	1 291 040
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 446 858</b>	<b>-1 291 040</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 444 858</b>	<b>-1 289 040</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 728 487	3 940 509
Øvrig langsiktig gjeld		158 000	158 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 886 487</b>	<b>4 098 509</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 886 487</b>	<b>4 098 509</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 624	29 654
Leverandørgjeld		15 601	773
Annen kortsiktig gjeld		751	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 977</b>	<b>30 427</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 913 464</b>	<b>4 128 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 468 606</b>	<b>2 839 896</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467719

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 954 570 827  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LUNDLIA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: Elisabeth Dageid  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2021

**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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 954 570 827  
LUNDLIA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 049 547	988 707
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 049 547</b>	<b>988 707</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 313	14 833
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 747	
Annen driftskostnad		1 000 515	448 011
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 077 575</b>	<b>462 844</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-28 028</b>	<b>525 863</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 256	8 378
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 256</b>	<b>8 378</b>
Annen finanskostnad		132 046	115 285
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>132 046</b>	<b>115 285</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-127 790</b>	<b>-106 907</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-155 818	418 956
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>



Organisasjonsnr: 954 570 827  
LUNDLIA 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		1 499 810	1 499 810
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		313 738	
Sum varige driftsmidler		1 813 548	1 499 810
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 813 548	1 499 810
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 821	36 060
Sum fordringer		37 821	36 060
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		617 236	1 304 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		617 236	1 304 026
Sum omløpsmidler		655 058	1 340 086
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 468 606</b>	<b>2 839 896</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 446 858	1 291 040
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 446 858</b>	<b>-1 291 040</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 444 858</b>	<b>-1 289 040</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 728 487	3 940 509
Øvrig langsiktig gjeld	158 000	158 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 886 487</b>	<b>4 098 509</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 886 487</b>	<b>4 098 509</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 624	29 654
Leverandørgjeld	15 601	773
Annen kortsiktig gjeld	751	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>26 977</b>	<b>30 427</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 913 464</b>	<b>4 128 936</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 468 606</b>	<b>2 839 896</b>



Organisasjonsnr: 954 570 827  
LUNDLIA 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



## Årsmøte 2021

Lundlia Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 4. juni - 9. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lundlia Borettslag. Avstemningen åpner 4. juni kl. 10:00 og lukker 9. juni kl. 10:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/162>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av valgkomité
6. Valg av delegerte til OBOS generalforsamling
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lundlia Borettslag**

Nils Aasheim

Gunnar Hauge Johnsen

Anette Øvrum Mayer

Lise Bruun Trulsen



## Til andelseierne i Lundlia Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

### Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

### Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **04.06.2021 kl 10:00**
- Møtet er åpent for avstemming frem til onsdag 09.06.2021 kl 10:00

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/lundlia>
- Trykk på linken og delta i møtet.  
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styreleder Nils Aasheim sin postkasse innen 09.06.2021 kl 10:00.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Lundlia Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

*Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.*

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/lundlia>

*Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.*

## Analog stemmeseddel/ fullmakt for årsmøte 2021 i Lundlia Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)

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

*Eksempel:*

Stemmer: 

For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Saker til behandling:

*Se innkallingen side 2*

#### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 5. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 6. Valg av valgkomité

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

#### Sak 7. Valg av tillitsvalgte

Stemmer: 

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse innen 09.06.2021 kl 10:00.



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

### **Vedlegg**

1. Første sider til generalforsamling.pdf



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ellen Elisabeth S Karstensen og Lars Christer Heitman foreslås som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekking av årets resultat fra egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget.

**Vedlegg**

- 1. ÅRSRAPPORT FOR 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nils Aasheim	Manglerudveien 17 E
Styremedlem	Gunnar Hauge Johnsen	Manglerudveien 17 D
Styremedlem	Anette Øvrum Mayer	Magnefaret 15 C
Styremedlem	Lise Bruun Trulsen	Manglerudveien 21 B
Varamedlem	Lars Christer Heitman	Manglerudveien 19 C
Varamedlem	Eric Olav Dahl Vogel	Magnefaret 15 D

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Nils Aasheim Manglerudveien 17 E

Varadelegert

Lise Bruun Trulsen Manglerudveien 21 B

### Valgkomiteen

Ellen Elisabeth S Karstensen

Magnefaret 15 A

Jan Olsen-Nauen

Manglerudveien 17 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.



## **Generelle opplysninger om Lundlia Borettslag**

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Lundlia Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954570827, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Magnefaret 15, Gnr 148 Bnr 247  
Manglerudvn 17-21, Gnr 148 Bnr 232

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten, kjøpt i 1986, er på 5 595 m<sup>2</sup>.

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.

Lundlia Borettslag har ingen ansatte. Med tanke på arbeidsmiljø er ikke registrert noen vesentlige skader eller ulykker i borettslaget i 2020, det er allikevel registrert en ødeleggelse av plate grunnet påkjørsel og en vannskade i 2020.

## **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 PricewaterhouseCoopers AS.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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 årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 049 702.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 077 575.  
Dette er kr 5 075 høyere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 155 818 og foreslås dekket ved overføring fra 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 0 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.  
Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er negative kr 155 818

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 628 081 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 31.12.2020 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 kr 13 100 000,-. Her er kr 100 000 budsjettert til ordinær drift og kr 13 000 000 til vedtatt fasadeprosjekt.

### 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 økes med 1%. 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 har 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

Forsikringspremien for 2021 har økt med 37%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lundlia Borettslag.

### Lån

Lundlia Borettslag har to lån i OBOS-banken.  
Lån 1, flytende rente på 1,98 %, IN-lån og siste termin i 2034.  
Lån 2, fast rente frem til 30.12.2022 på 3,4 % og siste termin 2033.  
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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021.  
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.november. I tillegg vil det bli tatt opp et lån på kr 13 000 000 for å dekke kostnader til planlagt fasadeprosjekt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lundlia Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Lundlia Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lundlia Borettslag



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.

---

*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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## LUNDLIA BORETTSLAG ORG.NR. 954 570 827, KUNDENR. 162

### 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>1 309 659</b>	<b>1 142 772</b>	<b>1 309 659</b>	<b>628 081</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-155 818	418 956	53 500	-13 078 250
Tilbakeføring av avskrivning	13	62 747	0	0	63 000
Tillegg langsiktige lån					13 000 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	13	-376 485	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-212 022	-252 069	-172 000	-440 099
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-681 578</b>	<b>166 887</b>	<b>-118 500</b>	<b>-455 349</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>628 081</b>	<b>1 309 659</b>	<b>1 191 159</b>	<b>172 732</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		655 058	1 340 086		
Kortsiktig gjeld		-26 977	-30 427		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>628 081</b>	<b>1 309 659</b>		



**LUNDLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 570 827, KUNDENR. 162**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		14 845	15 411	14 760	14 184
Innkrevde felleskostnader	2	1 034 702	973 296	1 011 240	1 169 816
Andre inntekter		0	0	95 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 049 547</b>	<b>988 707</b>	<b>1 121 000</b>	<b>1 184 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 313	-1 833	-2 000	-2 750
Styrehonorar	4	-13 000	-13 000	-13 000	-18 000
Avskrivninger	13	-62 747	0	0	-63 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 750	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-32 800	-31 970	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	6	-99 001	-308	-5 000	-30 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-436 267	-13 993	-600 000	-13 100 000
Forsikringer		-57 099	-52 389	-55 000	-78 500
Kommunale avgifter	8	-165 029	-152 644	-153 500	-167 000
Energi/fyring		-10 142	-3 615	-3 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 900	-139 712	-144 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-44 402	-45 630	-55 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 077 575</b>	<b>-462 844</b>	<b>-1 072 500</b>	<b>-13 759 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-28 028</b>	<b>525 863</b>	<b>48 500</b>	<b>-12 575 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-28 028</b>	<b>525 863</b>	<b>48 500</b>	<b>-12 575 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	4 256	8 378	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-132 046	-115 285	0	-508 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-127 790</b>	<b>-106 907</b>	<b>5 000</b>	<b>-503 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-155 818</b>	<b>418 956</b>	<b>53 500</b>	<b>-13 078 250</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	418 956		
Fra annen egenkapital		-155 818	0		



**LUNDLIA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 954 570 827, KUNDENR. 162**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 264 336	1 264 336
Tomt		235 474	235 474
Andre varige driftsmidler	13	313 738	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 813 548</b>	<b>1 499 810</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		37 775	35 975
Andre kortsiktige fordringer	14	46	85
Driftskonto OBOS-banken		230 715	421 637
Sparekonto OBOS-banken		386 522	882 389
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>655 058</b>	<b>1 340 086</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 468 606</b>	<b>2 839 896</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 100 * 20		2 000	2 000
Annen egenkapital	15, 16	-1 446 858	-1 291 040
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 444 858</b>	<b>-1 289 040</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 728 487	3 940 509
Borettsinnskudd	18	158 000	158 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 886 487</b>	<b>4 098 509</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		15 601	773
Påløpte renter		10 624	11 053
Påløpte avdrag		0	18 601
Annen kortsiktig gjeld	19	751	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>26 977</b>	<b>30 427</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 468 606</b>	<b>2 839 896</b>



Pantstillelse	20	8 158 000	8 158 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2021  
Styret i Lundlia Borettslag

Nils Aasheim

Gunnar Hauge Johnsen  
Mayer

Anette Øvrum

Lise Bruun Trulsen



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **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	1 020 000
Eiendomsskatt	11 728
Leietillegg påbygg	2 974
Kapitalkostnader på IN-lån	14 448
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	397
Overført til kapitalkostnader	-14 845
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 034 702</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 833
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	520
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 313</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 2019/2020, og er på kr 13 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

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

Juridisk bistand	-11 500
OBOS Prosjekt AS	-60 355
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 146
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-99 001</b>

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

Hovedentreprenør Elektriker Gruppen AS, elbilladere	-324 250
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-324 250</b>
Drift/vedlikehold elektro	-104 068
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 993
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 956
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-436 267</b>

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

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

Eiendomsskatt	-11 750
Vann- og avløpsavgift	-86 814
Feieavgift	-4 204
Renovasjonsavgift	-62 261
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-165 029</b>

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

Lokalleie	-1 100
Container	-9 414
Driftsmateriell	-6 010
Lyspærer og sikringer	-239
Snørydding	-24 361
Trykksaker	-859
Porto	-354
Bank- og kortgebyr	-2 065
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-44 402</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	123
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 133
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 256</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-127 540
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 506
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-132 046</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1953	900 100
Oppskrevet 1972	364 236
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 264 336</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.232 og 247.

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Trapp		
Tilgang 2020	57 735	
Avskrevet i år	-9 622	48 113
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	318 750	
Avskrevet i år	-53 125	265 625
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>313 738</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-62 747</b>

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

Avregningskonto		46
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>46</b>

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

Negativ egenkapital	-2 185 972	
Egenkapital fra IN tidligere	1 396 767	
Egenkapital fra IN 2020	0	
Reduksjon EK fra IN	-657 653	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>-1 446 858</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****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.12.2022.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,40 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2013	-5 086 805	
Nedbetalt tidligere	1 317 094	
Nedbetalt i år	201 683	
		-3 568 028

OBOS Boligkredit AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	132 435	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	10 339	
Nedbetalt tidligere, IN	1 396 767	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-160 459

Lånet er et annuitetslån.

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

---

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 728 487**

---

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

Opprinnelig 1953 -158 000

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-158 000**

---

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

Strøm desember 2020 -751

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-751**

---

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	158 000
Pantelån	3 728 487
Beregnete IN-forpliktelser	739 114
<b>TOTALT</b>	<b>4 625 601</b>

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

Bygninger	1 264 336
Tomt	235 474
<b>TOTALT</b>	<b>1 499 810</b>



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Styrets arbeid

Det har vært holdt 12 styremøter, derav ett nettmøte. Styret har behandlet 26 saker. I tillegg ble det 8 saker på regnskapsmøtet 15.april og 5 saker på møtet 8. juni.

### Ekstraordinær generalforsamling

Det ble holdt ekstraordinær generalforsamling 17. september for å godkjenne styrets vedtak om å foreta en fasaderenovering samt utskifting av vinduer. Forslaget fikk enstemmig tilslutning.

### Fasaderenovering

Styret vedtok på sitt møte 26. februar å gjennomføre fasaderenovering samt utskifting av vinduer. Forslaget ble godkjent av ekstraordinær generalforsamling. Styret engasjerte OBOS Prosjekt som byggeledelse. Første planleggingsmøte ble holdt 26. november. På styremøtet 8. desember ble det nedsatt en byggekomite.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1659646. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet



Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** 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 Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar derefter 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 Eiendomsforvaltning AS.

Andelseier kan leie ut eller overlate bruken av boligen i inntil 30 dager per år uten å søke styrets godkjenning. Andelseier er ansvarlig for skader, også på borettslagets eiendom.

### **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 forkjøpsretten, 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 22865500.

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

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lundlia 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

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## VEDLIKEHOLD, REHABILITERING OG NYE ELEMENTER

2020	Installert 20 ladestasjoner for elbil	
2017 - 2017	Montering av luftekanaler på loft i	Manglefaret 15. Ny hagevannledning i Manglerudveien 19.
2014 - 2014	Innkjøp av nytt pulverapparat til hver	leilighet. Gjennomføring av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan.
2013 - 2013	Fornyelse av bunnledningene	Nytt utvendig vannrør i M17. Utskifting av røykvarslere og kontroll av brannslangene.
2011 - 2011	Felling av to bjørketrær	og kapping av tre andre. Vedlikehold av gjerder.
2010 - 2010	Restmaling	grunnet takarbeidene ferdigstilt
2009 - 2009	Alle hus har fått ny papp,	takleker blikk, takstein og piper
2008 - 2008	Alle hus malt	
2007 - 2007	Maling	2 hus nesten ferdigstilt. 2 uteboder, M 17-19-21 på plass.
2006 - 2006	Fortsatt utomhusprosjekt	
2005 - 2005	Igangsetting av utomhusprosjektet.	
2002 - 2002	Brannsikringsutstyr	Branntau med redningsseler, husbrannslange, 2 stk. nye røykvarslere, samt 1 pulverapparat i hver leilighet.
1998 - 1999	Maling	Fullstendig fjerning av all gammel maling på ytterveggene og ny maling.
1997 - 1997	El.anlegg	Rehabilitering fellesdel av det elektriske anlegget.
1996 - 1996	Rehabilitering av uttrekksledninger.	
1993 - 1993	Installasjon av innbruddsalarmer.	
1991 - 1991	Alle stoppekraner ble utskiftet.	
1987 - 1987	Takarbeider	Det ble utført takarbeider og montering av nye nedløpsrør.
1987 - 1987	Fornyelse av fellesantenneanlegget.	
1985 - 1985	Utskifting av vinduer.	
1984 - 1984	Maling av husene. Asfalteringsarbeider	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 18 000

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 5

**Valg av valgkomité**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som valgkomité for 1 år foreslås Jan Olsen-Nauen og Ellen Elisabeth S Karstensen

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 6

**Valg av delegerte til OBOS generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Gunnar Hauge Johnsen

Som vara delegert til OBOS generalforsamling foreslås Lise Bruun Trulsen

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Gunnar Hauge Johnsen**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Christian Grønvold Hansen**

**Espen Simensen**

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Eric Olav Dahl Vogel**

**Lars Christer Heitman**

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



**0162 Lundlia Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Gunnar Hauge Johnsen

Adresse Manglerudveien 17 D

E-post: [gunnar-hauge.johnsen@telenor.no](mailto:gunnar-hauge.johnsen@telenor.no)

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Lise Bruun Trulsen

Adresse Mangnefaret 21 B

E-post: [lbtr@online.no](mailto:lbtr@online.no)

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Christian Grønvold Hansen

Adresse: Manglerudveien 17 A

E-post: [cgh@stema-r.no](mailto:cgh@stema-r.no)

Navn: Espen Simensen

Adresse: Magnefaret 15 E

E-post: [espen.simensen@gmail.com](mailto:espen.simensen@gmail.com)

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Eric Vogel

Adresse: Magnefaret 15 D

E-post: [eric@tordenfilm.no](mailto:eric@tordenfilm.no)

2. Navn: Lars Heitmann

Adresse: Manglerudveien 19 C

E-post: [heitman@protonmail.com](mailto:heitman@protonmail.com)

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

Navn: Gunnar Hauge Johnsen

Adresse Manglerudveien 17 D

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

Navn: Lise Bruun Trulsen

Adresse Mangnefaret 21

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Jan Olsen-Nauen

Adresse: Manglerudveien 17C .....

E-postadresse: [janolsennauen@gmail.com](mailto:janolsennauen@gmail.com)

Navn: Katrine Braaten

Adresse: Magnefaret 15B

E-postadresse: [katrine.braaten@gmail.com](mailto:katrine.braaten@gmail.com)

Dato 03.03.21 i valgkomiteen for Lundlia Borettslag

Jan Olsen-Nauen

Ellen Schwarts