



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 861 856	2 435 669
Sum inntekter		1 861 856	2 435 669
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 693 866	882 287
Sum kostnader		1 796 556	984 977
Driftsresultat		65 300	1 450 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21	183
Sum finansinntekter		21	183
Annen finanskostnad		72 877	100 122
Sum finanskostnader		72 877	100 122
Netto finans		-72 856	-99 939
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 556	1 350 753
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 556	1 350 753
Årsresultat		-7 556	1 350 753
Totalresultat		-7 556	1 350 753
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 556	1 350 753
Sum overføringer og disponeringer		-7 556	1 350 753



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 850 000	63 850 000
Sum varige driftsmidler		63 850 000	63 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		63 850 000	63 850 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 534	
Andre fordringer		42 276	219 328
Sum fordringer		46 810	219 328
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		80 224	293 078
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		80 224	293 078
Sum omløpsmidler		127 034	512 405
SUM EIENDELER		63 977 034	64 362 405

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		34 577 135	34 584 691
Sum opptjent egenkapital		34 577 135	34 584 691
Sum egenkapital		34 580 035	34 587 591
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 469 099	3 729 799
Øvrig langsiktig gjeld		25 850 000	25 850 000
Sum annen langsiktig gjeld		29 319 099	29 579 799
Sum langsiktig gjeld		29 319 099	29 579 799
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		408	397
Leverandørgjeld		77 492	190 821
Annen kortsiktig gjeld			3 797
Sum kortsiktig gjeld		77 900	195 015
Sum gjeld		29 396 999	29 774 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 977 034	64 362 405



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 519697

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 985 030 049
LJANSELVA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 861 856	2 435 669
Sum inntekter		1 861 856	2 435 669
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		1 693 866	882 287
Sum kostnader		1 796 556	984 977
Driftsresultat		65 300	1 450 692
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21	183
Sum finansinntekter		21	183
Annen finanskostnad		72 877	100 122
Sum finanskostnader		72 877	100 122
Netto finans		-72 856	-99 939
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-7 556	1 350 753
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-7 556	1 350 753
Årsresultat		-7 556	1 350 753
Totalresultat		-7 556	1 350 753
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 556	1 350 753
Sum overføringer og disponeringer		-7 556	1 350 753



Organisasjonsnr: 985 030 049
LJANSELVA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		63 850 000	63 850 000
Sum varige driftsmidler		63 850 000	63 850 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		63 850 000	63 850 000
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		4 534	
Andre fordringer		42 276	219 328
Sum fordringer		46 810	219 328

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		80 224	293 078
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		80 224	293 078

Sum omløpsmidler		127 034	512 405
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		63 977 034	64 362 405
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 900	2 900
Sum innskutt egenkapital		2 900	2 900

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	34 577 135	34 584 691
Sum opptjent egenkapital	34 577 135	34 584 691
Sum egenkapital	34 580 035	34 587 591
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 469 099	3 729 799
Øvrig langsiktig gjeld	25 850 000	25 850 000
Sum annen langsiktig gjeld	29 319 099	29 579 799
Sum langsiktig gjeld	29 319 099	29 579 799
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	408	397
Leverandørgjeld	77 492	190 821
Annen kortsiktig gjeld		3 797
Sum kortsiktig gjeld	77 900	195 015
Sum gjeld	29 396 999	29 774 814
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	63 977 034	64 362 405



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Ljanselva Borettslag

4. mai 2022

Selskapsnummer: 5518





Velkommen til årsmøte i Ljanselva Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2022 kl. 18:00, Munkerud skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Trampoline
5. Bytte av forretningsfører!
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ljanselva Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. innkalling1.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000,-

Sak 4

Trampoline

Forslag fremmet av:

Reidar Lund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Trampoline foreslås på fellesområde.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at det ikke settes opp en trampoline på fellesområdet.

Forslag til vedtak

Vi (Brændmo og Lund) foreslår å kjøpe inn en trampoline som settes i hjørnet av østlig eller sydlig fellesområde til glede for alle barn i borettslaget. Dette kan kjøpes inn privat - spleis blant de som er interessert.

Sak 5

Bytte av forretningsfører!

Forslag fremmet av:

Frank Henriksen Gjerding

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forretningsfører, som er OBOS, har i en rapport i 2021 til styret i Ljanselva borettslag avdekket svært svak økonomi i borettslaget. Ifølge styret får ikke beboerne se denne rapporten fordi OBOS som står bak rapporten nekter. De kritikkverdige forholdene med svak økonomi som rapporten fra OBOS peker på, fremkommer heller ikke av notene i siste tilgjengelig årsregnskap. Beboerne må ha krav på å se slik informasjon!

Styrets innstilling

Styret innstilling er at borettslaget beholder dagens ordning med OBOS som forretningsfører.



Forslag til vedtak

Styret finner ny forretningsfører!

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kai Holm
Nåværende styreleder

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeanette Billkvam
Nåværende varamedlem
- Marianne Tennes
Nåværende varamedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kai Arild Holm	Munkerudstubben 14 A
Styremedlem	Espen Tønsaker Aas	Munkerudstubben 28
Styremedlem	Glenn Svendsen	Munkerudstubben 8 A
Varamedlem	Jeanette Billkvam	Munkerudstubben 26 A
Varamedlem	Marianne Tennes	Munkerudstubben 36

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

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 (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Ljanselva Borettslag har 0 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

Elbil-ladeinfrastruktur

Borettslaget har over tid hatt en utfordring knyttet til finansiering av driften av elbil-ladesystemet. Gjennom generalforsamlingsvedtaket i 2017 hvor det ble enstemmig vedtatt å gå til anskaffelse av ladeanlegget lå det en forutsetning til grunn om at driften skulle finansieres av felleskapet, dvs. gjennom felleskostnadene. Daværende styre fulgte imidlertid ikke opp finansieringsplanen og lagets disponible midler ble sakte, men sikkert tappet. For å rydde opp iverksatte styret 1. januar i år intensjonen i generalforsamlingsvedtaket fra 2017. For rekkehusene utgjør det kr 550,- i mnd. og for leilighetene kr 204 i mnd.

I tillegg til det overnevnte har borettslaget også slitt med å ha oversikt over strømforbruket knyttet til elbil-ladestasjonene, og ikke minst manglende inndrivning av de relativt store strømutfgiftene. I januar i år inngikk styret derfor en avtale med SmartCharge som innebærer en forenkling av faktureringen av strømforbruket direkte til brukerne av ladestasjonene. Inngåelsen av avtalen var en viktig milepæl for borettslaget og den terminerer mange år med manglende inndekning for til tider høye strømutfgifter. SmartCharge tilbyr også en app som er svært brukervennlig og loggfører hver ladeøkt. Bruker kan følge med på løpende forbruk på sin lader som faktureres månedlig iht. pris per kWh fastsatt av borettslaget.

Velux vinduene

Boligmassen er 20 år gammel og trenger regelmessig vedlikehold. Velux-vinduene i rekkehusenes 3 etg. er tikkende økonomiske bomber om de ikke vedlikeholdes. Med bakgrunn i vedlikeholdsplikten nedfelt i vedtektene har styret gjentatte ganger opp igjennom årene minnet beboerne om å gjennomføre regelmessige vedlikehold av vinduene. For å få oversikt har styret i løpet av 2021 foretatt en kartlegging av vinduenes tilstand. Generelt er inntrykket rimelig bra, men noen vinduer er i en såpass dårlig forfatning at de må skiftes ut relativt raskt. Fremover vil fagfolk foreta en besiktigelse og forhåpentligvis reparere de fleste vinduene med relativt enkle grep. Dette koster borettslaget mye penger og Styret vil komme tilbake til planene rundt dette under eget punkt på Generalforsamlingen.

Husleieøkning + tvangsinndrivning av felleskostnader

Grunnet negativ utvikling ift. likviditetsbudsjettet ble det gjennomført to tvangsinndrivninger av felleskostnader, hhv. juli og oktober 2021. I tillegg ble det etter anbefaling fra forretningsfører besluttet å øke felleskostnadene med 20% fra 1. januar 2022. Styret har forståelse for at dette har vært en tøff periode for mange, men disse grepene var helt nødvendig for å gjenvinne kontrollen over økonomien i borettslaget.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Boligmassen er 20 år og det er derfor viktig for styret å ha en vedlikeholdsplan. Det ideelle hadde vært om vi var i stand til å bygge opp en økonomisk buffer mot en del fremtidige vedlikeholdsbehov. Men økonomien i borettslaget i dag tillater ikke større utgifter ut over allerede inngåtte forpliktelser. Derfor har styret kontaktet OBOS banken for å undersøke muligheten for å ta opp et lån til vedlikehold. Dette vil bli gjort rede for under Generalforsamlingen.



Fremkommeligheten i Munkerudstubben

Renovasjonsetatens biler opplever en del utfordringer knyttet til fremkommelighet i gata vår grunnet til dels feilparkerte biler. Siden utfordringen innledningsvis var størst i øverste del av gata ble vi sammen med de andre sameiene/borettslagene i gata enige om å sperre muligheten for å parkere gjennom oppsett av betongklosser.

I den siste tiden har også den nederste delen av gata blitt et problem og derfor vurderes det fortløpende oppsett av betongklosser også her.

Dugnader

Som vanlig har styret organisert og gjennomført vår- og høst-dugnader i borettslaget. Styret besluttet at container kun bestilles til vårdugnaden slik at beboere kan kvitte seg med eget privat avfall.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 861 857.
Andre inntekter består i hovedsak av ekstraordinær kapitalinnkreving.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 796 556.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 7 556 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 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 49 134 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 302 500 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

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

Lån

Ljanselva Borettslag har 3 lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ljanselva Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2N6OC-AVE8X-HG21N-CSQXX-IX2FJ-02FB4



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-30 11:06:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2N6OC-AVE8X-HG2TN-C5QXX-IX2FJ-02FB4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		317 390	-24 152	317 390	49 134
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 556	1 350 753	282 910	170 310
Tillegg for nye langsiktige lån	16	0	254 309	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-260 700	-264 641	-252 000	-265 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	0	-998 879	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-268 256	341 542	30 910	-94 690
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		49 134	317 390	348 300	-45 556
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		127 034	512 405		
Kortsiktig gjeld		-77 900	-195 015		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		49 134	317 390		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		317 628	355 689	316 680	315 156
Innkrevde felleskostnader	2	1 188 956	1 045 902	1 105 320	1 441 844
Andre inntekter	3	355 273	35 199	25 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 861 857	1 436 790	1 447 000	1 757 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-12 690	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 951	-9 366	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-84 540	-84 720	-88 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-23 910	-983	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-592 194	16 154	-114 500	-302 500
Forsikringer		-148 792	-137 680	-130 000	-144 000
Kommunale avgifter	9	-342 675	-326 467	-271 900	-354 000
Energi/fyring		-214 840	-75 752	-70 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 652	-138 842	-174 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-104 312	-124 632	-124 000	-137 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 796 556	-984 977	-1 094 090	-1 521 690
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		65 300	451 813	352 910	235 310
Innbetalt andel fellesgjeld		0	998 879	0	0
DRIFTSRESULTAT		65 300	1 450 692	352 910	235 310
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21	183	0	0
Finanskostnader	12	-72 877	-100 122	-70 000	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-72 856	-99 939	-70 000	-65 000
ÅRSRESULTAT		-7 556	1 350 753	282 910	170 310
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 350 753		
Fra annen egenkapital		-7 556	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	55 750 000	55 750 000
Tomt		8 100 000	8 100 000
SUM ANLEGGSMIDLER		63 850 000	63 850 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 534	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	192 898
Andre kortsiktige fordringer	14	42 276	26 430
Driftskonto OBOS-banken		80 121	267 896
Sparekonto OBOS-banken		103	25 182
SUM OMLØPSMIDLER		127 034	512 405
SUM EIENDELER		63 977 034	64 362 405
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 29 * 100		2 900	2 900
Annen egenkapital	15	34 577 135	34 584 691
SUM EGENKAPITAL		34 580 035	34 587 591
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 469 099	3 729 799
Borettsinnskudd	17	25 850 000	25 850 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 319 099	29 579 799
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 492	190 821
Påløpte renter		408	397
Annen kortsiktig gjeld		0	3 797
SUM KORTSIKTIG GJELD		77 900	195 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 977 034	64 362 405
Pantstillelse	18	65 200 000	65 200 000



10

Ljanselva Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 21.04.2022

Styret i Ljanselva Borettslag

Kai Arild Holm/s/

Espen Tønsaker Aas/s/

Glenn Svendsen/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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	932 016
Kabel-tv	173 652



Eiendomsskatt	83 288
Kapitalkost. lån 2	40 245
Kapitalkostnader på IN-lån	275 503
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 064
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	816
Overført til kapitalkostnader	-317 628
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	956

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon betongstein	4 464
Ekstraordinær innkreving beboerne	202 942
Fakturert strøm ladestasjoner 2021	39 984
Ladestasjon elbil	9 688
Salg Nøkler	1 770
Oslo kommune Tilskudd	96 425
SUM ANDRE INNTEKTER	355 273

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 951.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 660
Konsulentthorarer Takstforum	-17 250
SUM KONSULENTHONORAR	-23 910

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hera Bemanning, Takarbeider	-262 063
Drift/vedlikehold bygninger	-12 228



Drift/vedlikehold VVS	-2 833
Drift/vedlikehold elektro	-6 468
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 320
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-288 954
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-329
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-592 194

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 320
Vann- og avløpsavgift	-149 401
Feieavgift	-6 413
Renovasjonsavgift	-103 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 675

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 261
Driftsmateriell	-2 575
Vaktmestertjenester	-79 206
Andre fremmede tjenester	-8 691
Trykksaker	-823
Andre kontorkostnader	-51
Porto	-867
Bank- og kortgebyr	-2 460
Velferdskostnader	-378
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 312

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	21
SUM FINANSINTEKTER	21

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-58 270
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-9 005
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 382
Renter på leverandørgjeld	-220
SUM FINANSKOSTNADER	-72 877

NOTE: 13

**BYGNINGER**

	55 750
Kostpris/Bokf.verdi 2003	000
	55 750
SUM BYGNINGER	000

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	2 292
Strøm ladestasjon 2021, fakturert 2022	39 984
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 276

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

	25 037
Opptjent egenkapital	085
	29 506
Egenkapital fra IN tidligere år	426
Egenkapital fra IN 2021	0
	-19 966
Reduksjon EK fra IN	376
	34 577
SUM ANNEN EGENKAPITAL	135

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. 31.12.21 var 2,15 %, løpetid 29 år

	-38 000
Opprinnelig, 2003	000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 728 598
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	218 297



15

Ljanselva Borettslag

Nedbetalt tidligere, IN	29 232 728	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-2 820
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		377
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %, løpetid 25 år		
Opprinnelig, 2008	-1 100 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	383 469	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	32 056	
Nedbetalt tidligere, IN	273 698	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2021		-410 777
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-250 000	
Nedbetalt tidligere	1 708	
Nedbetalt i år	10 347	
		-237 945
		-3 469
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		099

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

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2003	-25 850 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-25 850 000

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 850 000
Pantelån	3 469 099
Beregnete IN-forpliktelse	9 540 050
TOTALT	38 859 149

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

Bygninger	55 750 000
Tomt	8 100 000
TOTALT	63 850 000



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 ASA. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt 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. 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 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Viken fibernett er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndtjenester.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.05.22

Selskapsnummer: 5518 **Selskapsnavn:** Ljanselva Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.