



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 752 647
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 32/36
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

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, 01.06.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 675 392 | 3 511 777 |
| Sum inntekter | | 3 675 392 | 3 511 777 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 154 140 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 6 601 915 | 2 733 958 |
| Sum kostnader | | 6 756 055 | 2 870 878 |
| Driftsresultat | | -3 080 663 | 640 899 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 15 668 | 19 078 |
| Sum finansinntekter | | 15 668 | 19 078 |
| Annen finanskostnad | | 569 914 | 653 271 |
| Sum finanskostnader | | 569 914 | 653 271 |
| Netto finans | | -554 246 | -634 193 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 634 908 | 6 706 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 634 908 | 6 706 |
| Årsresultat | | -3 634 908 | 6 706 |
| Totalresultat | | -3 634 908 | 6 706 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 634 908 | 6 706 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 634 908 | 6 706 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 106 838 667 | 106 839 779 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 4 200 000 | 4 200 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 111 038 667 | 111 039 779 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 111 038 667 | 111 039 779 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 1 540 |
| Andre fordringer | | 1 300 | 291 765 |
| Sum fordringer | | 1 300 | 293 305 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 047 775 | 561 758 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 047 775 | 561 758 |
| Sum omløpsmidler | | 1 049 075 | 855 063 |
| SUM EIENDELER | | 112 087 742 | 111 894 842 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 200 | 6 200 |
| Sum innskutt egenkapital | | 6 200 | 6 200 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 2 066 993 |
| Udekket tap | | 1 567 916 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -1 567 916 | 2 066 993 |
| Sum egenkapital | | -1 561 716 | 2 073 193 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 27 911 648 | 25 225 360 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 84 078 800 | 84 078 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 111 990 448 | 109 304 160 |
| Sum langsiktig gjeld | | 111 990 448 | 109 304 160 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 745 | 4 009 |
| Leverandørgjeld | | 1 543 460 | 458 111 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 112 804 | 55 370 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 659 010 | 517 490 |
| Sum gjeld | | 113 649 458 | 109 821 650 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 112 087 742 | 111 894 842 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446450

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 752 647
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 32/36
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Helen Peistorpet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32/36

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 675 392 | 3 511 777 |
| Sum inntekter | | 3 675 392 | 3 511 777 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 154 140 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 6 601 915 | 2 733 958 |
| Sum kostnader | | 6 756 055 | 2 870 878 |
| Driftsresultat | | -3 080 663 | 640 899 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 15 668 | 19 078 |
| Sum finansinntekter | | 15 668 | 19 078 |
| Annen finanskostnad | | 569 914 | 653 271 |
| Sum finanskostnader | | 569 914 | 653 271 |
| Netto finans | | -554 246 | -634 193 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -3 634 908 | 6 706 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -3 634 908 | 6 706 |
| Årsresultat | | -3 634 908 | 6 706 |
| Totalresultat | | -3 634 908 | 6 706 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -3 634 908 | 6 706 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -3 634 908 | 6 706 |



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32/36

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 106 838 667 | 106 839 779 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 4 200 000 | 4 200 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 111 038 667 | 111 039 779 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 111 038 667 | 111 039 779 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 1 540 |
| Andre fordringer | | 1 300 | 291 765 |
| Sum fordringer | | 1 300 | 293 305 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 047 775 | 561 758 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 047 775 | 561 758 |
| Sum omløpsmidler | | 1 049 075 | 855 063 |
| SUM EIENDELER | | 112 087 742 | 111 894 842 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 6 200 | 6 200 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 6 200 | 6 200 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | | 2 066 993 |
| Udekket tap | 1 567 916 | |
| Sum opptjent egenkapital | -1 567 916 | 2 066 993 |
| Sum egenkapital | -1 561 716 | 2 073 193 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 27 911 648 | 25 225 360 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 84 078 800 | 84 078 800 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 111 990 448 | 109 304 160 |
| Sum langsiktig gjeld | 111 990 448 | 109 304 160 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 745 | 4 009 |
| Leverandørgjeld | 1 543 460 | 458 111 |
| Annen kortsiktig gjeld | 112 804 | 55 370 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 659 010 | 517 490 |
| Sum gjeld | 113 649 458 | 109 821 650 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 112 087 742 | 111 894 842 |



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32/36

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 tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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

Lunden 32/36 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. mai - 3. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Lunden 32/36 Borettslag. Avstemningen åpner 26. mai kl. 12:00 og lukker 3. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5386>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av valgkomité
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Lunden 32/36 Borettslag

Jørgen Næss

Jørn Lokøy

Gunhild Nibstad



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



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Jørn Lokøy som protokollvitne

Forslag til vedtak

Jørn Lokøy velges



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -3 634 908 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. 5386 - Årsrapport 2020.pdf



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Lunden 32/36 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 26.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 03.06.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|-----------|
| Leder | Jørgen Næss | 2020-2022 |
| Styremedlem | Jørn Lokøy | 2019-2021 |
| Styremedlem | Gunhild Nibstad | 2020-2022 |
| Varamedlem | Bjørn Cato Borgen | 2020-2022 |
| Varamedlem | Per Steinar W Karlsen | 2020-2021 |

Valgkomiteen

| | |
|--------------|-----------|
| Jon Dalby | 2020-2021 |
| Helge Nøding | 2020-2021 |

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lunden 32/36 Borettslag

Borettslaget består av 62 andelsleiligheter.

Lunden 32/36 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982752647, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Lunden 32, 34, 36

Gårds- og bruksnummer:

88 448

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.

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.

Lunden 32/36 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret gjennomførte 15 styremøter og ca. 10 befaringer i 2020. Styret behandlet ca 15 saker på disse styremøtene. I tillegg til styremøtene og befaringen har styrets leder deltatt som borettslagets representant i styret i Lunden Hageby Vel. Vellet har gjennomført 6 styremøter, 1 årsmøte samt diverse befaringer i 2020. Det ble sendt ut og hengt opp nødvendige rundskriv samt diverse oppslag i 2020. Det ble foretatt en husleieøkning på 20% grunnet rehabilitering av svalgangene. Det er renoveret et bad i 2020 grunnet lekkasjer som er av bygningsmessig karakter og derfor ikke kan belastes beboer. Det er foretatt sjekk av takene i Lunden 32-34-36. Noe småreparasjoner ble utført, men takene er i god befatning, og vil bli kontrollert årlig fremover. Borettslaget har i 2020 byttet til nye elektroniske strømmålere som gjør at beboerne nå fritt kan velge strømlleverandør. Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte som følge av merkostnader i forbindelse med rehabiliteringen av svalgangene. Det foreligger en rapport, som beboere som ønsker det kan få tilsendt, hvor de underliggende årsakene til budsjettsprekken beskrives, og hvorfor lånet måtte økes med 1 million.

Styret holder kontinuerlig kontakt med diverse låneinstitusjoner for å oppnå best mulig rente på gjelden borettslaget har. Styret har også fremforhandlet ny forsikringsavtale med Gjensidige Forsikring, som gir borettslaget vesentlig besparelse. Videre har styret forhandlet frem ny avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) som også gir borettslaget en vesentlig besparelse. Styret vurderer også kontinuerlig tiltak vedrørende brannsikkerhet og HMS av bygningsmassen. Styret følger også kontinuerlig opp aktiviteter som vedtas av flertallet i styret i Lunden Hageby Vel vedrørende drift, vedlikehold og oppgradering av fellesarealer. Vaktmester.no og ISS har flåteavtale med vellet om drift av fellesområdene i 2020. Avtalen revideres årlig.

Borettslaget har følgende avtaler med de viktigste samarbeidspartnere: Obos Eiendomsforvaltning som forretningsfører, Gjensidige som forsikringsselskap, Fortum Oslo som fjernvarmeleverandør, Elvia som strømlleverandør, Telenor som leverandør av tv og internettsignaler, ISS som leverandør av vaktmestertjenester i borettslaget, Rørleggersentralen som leverandør av rørlegger tjenester ved behov.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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 3 675 392.

Dette er kr 33 608 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold i garasjen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 756 055.

Dette er kr 3 844 605 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av svalganger og stålsøyler.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -3 634 908 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) på kr 313 712 er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2020 negative disponible midler på kr -609 935 .

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2021. Tiltakene innebærer blant annet låneopptak på ytterligere 1 million kroner, samt en økning av felleskostnadene på 20 % fra 01.01.2021.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 307 000 til ordinært drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett 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 skulle ha en økning i 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lunden 32/36 Borettslag. Styret har imidlertid forhandlet frem ny avtale med Gjensidige med en årspremie på kr. 105000,- pr. år.

Telenor TV og bredbånd. (tidligere Canal Digital)

Styret har fremforhandlet en ny avtale med Telenor som sparer borettslaget for ca. kr. 30000,- pr. år i utgifter til tv og bredbånd.

Lån

Lunden 32/36 Borettslag har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lunden 32/36

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Lunden 32/36.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-06 21:35:07Z



Penneo Dokumentnøkkel: A4WCH-GOTGE-6518U-P667L-Y6UAV-PHGXY

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>



BORETTSLAGET LUNDEN 32/36 ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386

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 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 337 573 | 626 337 | 337 573 | -609 935 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | -3 634 908 | 6 706 | 70 550 | 1 236 800 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 16 | 3 000 000 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -313 712 | -291 256 | -456 000 | -807 387 |
| Økning egenkapital i fellesanlegg | | 1 112 | -4 213 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -947 508 | -288 763 | -385 450 | 429 413 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | -609 935 | 337 573 | -47 877 | -180 522 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 1 049 075 | 855 063 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -1 659 010 | -517 490 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | -609 935 | 337 573 | | |



RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 675 392 | 3 498 915 | 3 709 000 | 4 121 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 12 862 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 3 675 392 | 3 511 777 | 3 709 000 | 4 121 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -14 140 | -16 920 | -17 000 | -20 000 |
| Styre honorar | 4 | -140 000 | -120 000 | -120 000 | -140 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 513 | -10 113 | -10 000 | -12 000 |
| Forretningsfører honorar | | -112 443 | -109 275 | -113 700 | -116 000 |
| Konsulent honorar | 6 | -3 114 | -23 238 | -2 000 | -5 000 |
| Kontingenter | | 0 | -600 | 0 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -4 776 851 | -1 008 622 | -827 000 | -307 000 |
| Forsikringer | | -111 473 | -103 737 | -109 000 | -105 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -230 219 | -208 333 | -230 250 | -233 700 |
| Kostnader sameie | 20 | -422 642 | -388 132 | -530 000 | -457 000 |
| Energi/fyring | 9 | -373 108 | -621 787 | -570 000 | -570 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -464 870 | -152 372 | -317 000 | -291 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -98 683 | -107 750 | -65 500 | -82 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -6 756 055 | -2 870 878 | -2 911 450 | -2 339 200 |
| DRIFTSRESULTAT | | -3 080 663 | 640 899 | 797 550 | 1 781 800 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 15 668 | 19 078 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -569 914 | -653 271 | -727 000 | -545 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -554 246 | -634 193 | -727 000 | -545 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -3 634 908 | 6 706 | 70 550 | 1 236 800 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 6 706 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -2 066 992 | 0 | | |
| Udekket tap | | -1 567 916 | 0 | | |



11

Lunden 32/36 Borettslag

| BALANSE | | | |
|----------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2020 | 2019 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 101 654 000 | 101 654 000 |
| Tomt | | 5 166 000 | 5 166 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 20 | 18 667 | 19 779 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 4 200 000 | 4 200 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 111 038 667 | 111 039 779 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 1 300 | 421 |
| Kundefordringer | | 0 | 1 540 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 291 344 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 921 065 | 91 945 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 126 710 | 469 813 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 049 075 | 855 063 |
| SUM EIENDELER | | 112 087 742 | 111 894 842 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 62 * 100 | | 6 200 | 6 200 |
| Opptjent egenkapital | | 0 | 2 066 993 |
| Udekket tap | 15 | -1 567 916 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -1 561 716 | 2 073 193 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 27 911 648 | 25 225 360 |
| Borettsinnskudd | 17 | 84 078 800 | 84 078 800 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 111 990 448 | 109 304 160 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 51 000 | 55 370 |
| Leverandørgjeld | | 1 543 460 | 458 111 |
| Påløpte renter | | 2 745 | 4 009 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 61 804 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 659 010 | 517 490 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 112 087 742 | 111 894 842 |
| Pantstillelse | 19 | 114 013 800 | 111 013 800 |
| Garantiansvar | 20 | 100 696 | 150 779 |

Oslo, 27.04.2021

Styret i Borettslaget Lunden 32/36

Jørgen Næss/s/

Jørn Lokøy/s/

Gunhild Nibstad/s/

16 av 32

**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.

INNETEKTER

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 090 112 |
| Lån Leiligheter | 837 840 |
| Garasje | 422 040 |
| TV/bredbånd | 296 112 |
| Garasje | 62 424 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 708 528 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje | -26 440 |
| Garasje | -6 696 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 675 392 |

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

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -19 740 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 5 600 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -14 140 |

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 140 000.

I tillegg har styret fått dekket juleavslutning for kr 3 217, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 513.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 114 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -3 114 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|-------------------|
| Alliero AS | -3 871 250 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -3 871 250 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -311 510 |
| Drift/vedlikehold VVS | -397 387 |
| Drift/vedlikehold elektro | -16 363 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 217 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -116 099 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -35 578 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -26 448 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -4 776 851 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -230 219 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -230 219 |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -62 899 |
| Fjernvarme | -310 208 |
| SUM ENERGI / FYRING | -373 108 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -8 839 |
| Container | -4 451 |
| Telefon-/kontormaskiner | -2 995 |
| Lyspærer og sikringer | -1 638 |
| Renhold ved firmaer | -49 944 |
| Andre fremmede tjenester | -17 214 |
| Trykksaker | -1 434 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 217 |
| Porto | -2 335 |
| Kontingenter | -2 650 |
| Bank- og kortgebyr | -3 467 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -98 683 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 82 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 603 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 283 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 13 700 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 15 668 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 1 | -259 895 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 2 | -294 815 |
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken lån 3 | -12 937 |
| FORSINKELSESDREIFTER | -2 267 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -569 914 |

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Garasjeanlegg | |
| Tilgang 2001 | 4 200 000 |
| | 4 200 000 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 4 200 000 |

**NOTE: 14****BYGNINGER**

| | |
|----------------------|--------------------|
| Tilgang 2001 | 101 654 000 |
| SUM BYGNINGER | 101 654 000 |

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.88/bnr.448

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

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 35 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2015 | -12 900 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 1 029 755 | |
| Nedbetalt i år | 268 004 | |
| | | -11 602 241 |

Handelsbanken lån 2

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 40 år.

| | | |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2015 | -13 450 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 94 885 | |
| Nedbetalt i år | 0 | |
| | | -13 355 115 |

Handelsbanken lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 8,10 %. Løpetiden er 59 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2020 | -3 000 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 45 708 | |
| | | -2 954 292 |

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-27 911 648**

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

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Opprinnelig i 2001 | -84 078 800 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -84 078 800 |

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Påløpte kostnader | -61 804 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -61 804 |

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|--------------------|
| Borettsinnskudd | 84 078 800 |
| Pantelån | 27 911 648 |
| TOTALT | 111 990 448 |

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

| | |
|---------------|--------------------|
| Bygninger | 101 654 000 |
| Tomt | 5 166 000 |
| TOTALT | 106 820 000 |

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar**

Selskapet eier 1/29 deler av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel og utgjør kr 100 696.

Selskapets andel i Lunden Hageby Vel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lunden Hageby Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

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 Gjensidige Forsikring med polisenummer 64732315. 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 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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Lunden 32/36 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Lunden 32/36 Borettslag får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS.



Avtale om oljeleveranse

Lunden 32/36 Borettslag er tilsluttet OBOS' avtale med Statoil Norge AS om levering av olje, gass og andre fyringsrelaterte produkter

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|--|---|
| 2020 – 2021 | Skiftet til nye elektroniske strømmålere | |
| 2020 - 2021 | Rehabilitering av svalganger og stålsøyler | Arbeidet er utført av Alliero Entreprenør AS |
| 2019 - 2019 | Nytt garasjeggulv | Arbeidene ble utført av Valdres Industriegulv etter anbudsrunde. |
| 2019 - 2019 | Kontroll av takene | Gjennomført en grundig kontroll av takene på blokkene. Noen mindre reparasjoner ble utført. |
| 2018 - 2018 | Oppussing av heisrommene | |
| 2014 - 2014 | Maling av blokkene | |
| 2013 - 2014 | Rehabilitering av balkonger | |
| 2012 - 2012 | Diverse arbeider | Malerarbeid Overbygg nedløp til garasje |
| 2010 - 2010 | Reparasjon av takterasse + varmekabler | |
| 2006 - 2006 | Beising og maling av fasade | |
| 2006 - 2006 | Mont. overbygg for trappenedg. til garasj | |



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

Det ordinære årsmøte i Lunden 32/36 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 03.06.21

Selskapsnummer: 5386 **Selskapsnavn** Lunden 32/36 Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitne:

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

Jørn Lokøy velges som protokollvitne.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -3 634 908 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 140 000.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

**Valg av valgkomité, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------------|-------------------------|-----|
| Valgkomité | Jon Dalby (gjenvalg) | |
| Valgkomité | Helge Nøding (gjenvalg) | |

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

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 2 år

| Verv | Navn på kandidat | For |
|-------------|----------------------------------|-----|
| Styremedlem | Jørn Lokøy (gjenvalg) | |
| Varamedlem | Per Steinar W Karlsen (gjenvalg) | |

Skjemaet leveres i grønn postkasse merket 'Styret' ved postkassene mellom Lunden 34 og 36 innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000



Sak 5

Valg av valgkomité

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomitéen for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Helge Nøding

Gjenvalg

Jon Dalby

Gjenvalg



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem for 2 år og 1 varamedlem for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Jørn Lokøy

Gjenvalg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Per Steinar W. Karlsen

Gjenvalg



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.