



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 057 502
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØNNEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 340 031	2 286 552
Sum inntekter		2 340 031	2 286 552
Kostnader			
Lønnskostnad		74 868	74 165
Annen driftskostnad		1 263 687	1 053 366
Sum kostnader		1 338 555	1 127 531
Driftsresultat		1 001 476	1 159 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 824	7 874
Sum finansinntekter		3 824	7 874
Annen finanskostnad		609 526	618 170
Sum finanskostnader		609 526	618 170
Netto finans		-605 702	-610 296
Ordinært resultat før skattekostnad		395 774	548 725
Ordinært resultat etter skattekostnad		395 774	548 725
Årsresultat		395 774	548 725
Totalresultat		395 774	548 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		395 774	548 725
Sum overføringer og disponeringer		395 774	548 725



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		110 280 000	110 280 000
Sum varige driftsmidler		110 280 000	110 280 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		148 959	
Sum finansielle anleggsmidler		148 959	0
Sum anleggsmidler		110 428 959	110 280 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 600
Andre fordringer		54 506	44 349
Sum fordringer		54 506	50 949
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		835 492	967 653
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		835 492	967 653
Sum omløpsmidler		889 998	1 018 602
SUM EIENDELER		111 318 957	111 298 602



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 511 433	53 115 659
Sum opptjent egenkapital		53 511 433	53 115 659
Sum egenkapital		53 681 433	53 285 659
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 370 310	24 731 108
Øvrig langsiktig gjeld		33 084 000	33 084 000
Sum annen langsiktig gjeld		57 454 310	57 815 108
Sum langsiktig gjeld		57 454 310	57 815 108
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 722	81 879
Leverandørgjeld		4 411	81 621
Annen kortsiktig gjeld		97 081	34 334
Sum kortsiktig gjeld		183 214	197 835
Sum gjeld		57 637 524	58 012 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 318 957	111 298 602



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426782

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 057 502
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LØNNEBAKKEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammerborg 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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 994 057 502
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 340 031	2 286 552
Sum inntekter		2 340 031	2 286 552
Kostnader			
Lønnskostnad		74 868	74 165
Annen driftskostnad		1 263 687	1 053 366
Sum kostnader		1 338 555	1 127 531
Driftsresultat		1 001 476	1 159 021
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 824	7 874
Sum finansinntekter		3 824	7 874
Annen finanskostnad		609 526	618 170
Sum finanskostnader		609 526	618 170
Netto finans		-605 702	-610 296
Ordinært resultat før skattekostnad			
		395 774	548 725
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		395 774	548 725
Årsresultat		395 774	548 725
Totalresultat		395 774	548 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		395 774	548 725
Sum overføringer og disponeringer		395 774	548 725



Organisasjonsnr: 994 057 502
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		110 280 000	110 280 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		148 959	0
Sum anleggsmidler		110 428 959	110 280 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		54 506	6 600
Sum fordringer		54 506	44 349
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		835 492	967 653
Sum omløpsmidler		889 998	1 018 602
SUM EIENDELER		111 318 957	111 298 602
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	53 511 433	53 115 659
Sum opptjent egenkapital	53 511 433	53 115 659
Sum egenkapital	53 681 433	53 285 659
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 370 310	24 731 108
Øvrig langsiktig gjeld	33 084 000	33 084 000
Sum annen langsiktig gjeld	57 454 310	57 815 108
Sum langsiktig gjeld	57 454 310	57 815 108
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	81 722	81 879
Leverandørgjeld	4 411	81 621
Annen kortsiktig gjeld	97 081	34 334
Sum kortsiktig gjeld	183 214	197 835
Sum gjeld	57 637 524	58 012 943
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 318 957	111 298 602



Organisasjonsnr: 994 057 502
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Lønnebakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lønnebakken Borettslag det kommende året.



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Lønnebakken 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 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 30.05.21 kl.09

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, 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 (bakerst) til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Lønnebakken Borettslag
Avholdes digitalt på www.vibbo.no fra 26. Mai 2021 kl. 09.00 til 30. Mai kl.09.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder
Godkjenning av de stemmeberettigede
Godkjenning av møteinnkallingen

2. VALG AV PROTOKOLLVITNER

Som protokollvitner ble foreslått Bente Brunvatne og Tor Åge Pedersen

3. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

Årsrapport og regnskap for 2020
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSER

Styret
Andre godtgjørelser

INNKOMNE FORSLAG

5. Forslag til vedtektsendring i punkt 8. Styret og dets vedtak 8-1 (1), (2)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valg av styreleder for 1 år
Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 21.04.2021

Styret i Lønnebakken Borettslag

Terje Vraalsen /s/ Thone Anny Nytrøen Pedersen /s/ Kristofer Svanevik Horgen /s/
Tycho Jæger /s/ Marit Olufsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Vraalsen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Nestleder	Thone Anny Nytrøen Pedersen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Styremedlem	Kristofer Svanevik Horgen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Styremedlem	Tycho Jæger	Sigrid Undsets Vei 7 E
Styremedlem	Marit Olufsen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Varamedlem	Espen Larsen	Sigrid Undsets Vei 7 A
Varamedlem	Jan Terje Skatterud	Garderveien 102

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Vraalsen Sigrid Undsets Vei 7 D

Varadelegert

Thone Anny Nytrøen Pedersen Sigrid Undsets Vei 7 D

Valgkomiteen

Ola Haagaas Sigrid Undsets Vei 7 D
Edvard Helvig Sigrid Undsets Vei 7 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lønnebakken Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Lønnebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994057502, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Sigrid Undsets Vei 7 A, B, C, D, E

Gårds- og bruksnummer:

140 33

Første innflytting skjedde i 2010. Tomten, kjøpt i 2010 er eiet.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Lønnebakken 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 PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 340 031,-. Dette er kr 16 031 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladepunkt og andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av OBOS gir tilbake.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 338 555,-. Dette er kr 19 255,- høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 395 774,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 706 784,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 300 000,- til maling av trappehus i 2021.

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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 076. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lønnebakken Borettslag.

Lån

Lønnebakken Borettslag har lån i Husbanken.

2,47 % fastrente fram til 01.12.22.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar/OBOS-kontingent

Honoraret til OBOS er justert iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.21

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lønnebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02326, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*

Uavhengig revisors beretning - Lønnebakken Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 29. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LØNNEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 994 057 502, KUNDENR. 656

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.	820 767	623 549	820 767	706 784
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	395 774	548 725	398 700	263 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -360 798	-351 506	-359 000	-367 000
Utlån langsiktig fordring	14 -154 399	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	14 5 440	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-113 983	197 219	39 700	-103 300
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	706 784	820 767	860 467	603 484
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	889 998	1 018 602		
Kortsiktig gjeld	-183 214	-197 835		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	706 784	820 767		



LØNNEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 994 057 502, KUNDENR. 656

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Kapitalkostnader		970 204	969 676	973 572	968 064
Innkrevde felleskostnader	2	1 353 812	1 316 876	1 350 428	1 392 936
Ladepunkt		6 015	0	0	0
Andre inntekter	3	10 000	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 340 031	2 286 552	2 324 000	2 361 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 868	-9 165	-9 500	-10 000
Styrehonorar	5	-68 000	-65 000	-68 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 125	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-66 310	-64 630	-67 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-5 051	-8 843	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-405 636	-325 213	-325 000	-502 000
Forsikringer		-103 234	-94 468	-103 000	-107 000
Kommunale avgifter	9	-319 658	-296 320	-318 000	-324 000
Energi/fyring		-56 907	90 335	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 677	-144 277	-147 000	-144 000
Andre driftskostnader	10	-161 163	-199 026	-190 000	-184 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 338 555	-1 127 531	-1 319 300	-1 501 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		1 001 476	1 159 021	1 004 700	859 700
DRIFTSRESULTAT		1 001 476	1 159 021	1 004 700	859 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 824	7 874	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-609 526	-618 170	-611 000	-601 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-605 702	-610 296	-606 000	-596 000
ÅRSRESULTAT		395 774	548 725	398 700	263 700
Overføringer:					
Til annen egenkapital		395 774	548 725		

**LØNNEBAKKEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 994 057 502, KUNDENR. 656**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	100 780 000	100 780 000
Tomt		9 500 000	9 500 000
Langsiktige fordringer	14	148 959	0
SUM ANLEGGSMIDLER		110 428 959	110 280 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 600
Forskuddsbetalte kostnader		47 464	36 730
Andre kortsiktige fordringer	15	7 042	7 619
Driftskonto OBOS-banken		309 965	140 895
Sparekonto OBOS-banken		525 527	826 758
SUM OMLØPSMIDLER		889 998	1 018 602
SUM EIENDELER		111 318 957	111 298 602
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	53 511 433	53 115 659
SUM EGENKAPITAL		53 681 433	53 285 659
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 370 310	24 731 108
Borettsinnskudd	18	33 084 000	33 084 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 454 310	57 815 108
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 411	81 621
Påløpte renter		51 192	52 090
Påløpte avdrag		30 530	29 789
Energiavregning	19	48 923	34 334
Annen kortsiktig gjeld	20	48 157	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 214	197 835
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 318 957	111 298 602



12

Lønnebakken Borettslag

Pantstillelse	21	110 280 000	110 280 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2021
Styret i Lønnebakken Borettslag

Terje Vraalsen /s/

Kristofer Svanevik Horgen /s/

Tycho
Jæger /s/

Marit Olufsen /s/

Thone Anny Nytrøen Pedersen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

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

Felleskostnader	1 287 864
Garasje	63 000
Eiendomsskatt	2 948
Kapitalkostnader på IN-lån	970 769
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-565
Overført til kapitalkostnader	-970 204
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 353 812

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

OBOS gir tilbake	10 000
SUM ANDRE INNTEKTER	10 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 588
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 720
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 868

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 2019/2020, og er på kr 68 000.

I tillegg har styret og komiteemedlemmer fått julegaver for kr 5 049, dette som en erstatning for at det ikke ble julebord, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 051
SUM KONSULENTHONORAR	-5 051

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 863
Drift/vedlikehold VVS	-1 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 814
Drift/vedlikehold heisanlegg	-27 313
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-198 226
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 130
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 616
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 750
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-405 636

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 949
Vann- og avløpsavgift	-194 318
Renovasjonsavgift	-122 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-319 658

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-603
Vaktmestertjenester	-143 778
Andre fremmede tjenester	-251
Kontor- og datarekvisita	-6 322
Trykksaker	-860
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 049
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-517
Bank- og kortgebyr	-2 450
Velferdskostnader	-1 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 163

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	55
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 769
SUM FINANSINNTEKTER	3 824

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-609 406
Renter på leverandørgjeld	-120
SUM FINANSKOSTNADER	-609 526

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2010	100 780 000
SUM BYGNINGER	100 780 000

Tomten ble kjøpt i 2010.

Gnr.140/bnr.33

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

NOTE: 14**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Målerutstyr Techem, innkjøpt 2020	154 399
Innbetalt 2020	-5 440
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	148 959

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 027
Strøm	6 015
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 042

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	10 128 799
Egenkapital fra IN tidligere	49 429 082
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-6 046 448
SUM ANNEN EGENKAPITAL	53 511 433

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: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken Renter 31.12: 2,477, løpetid 50 år

Opprinnelig 2010	-77 196 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 035 810
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	360 798
Nedbetalt tidligere, IN	49 429 082
Nedbetalt i år, IN	0

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-24 370 310**

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2022.

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

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2010	-33 084 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-33 084 000****NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-302 351
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER **-302 351****KOSTNADER**

Administrasjon	23 674
----------------	--------

Strøm	229 754
-------	---------

SUM KOSTNADER **253 428****SUM ENERGIAVREGNING** **-48 923**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir

krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i

balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-48 157
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 157

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 084 000
Pantelån	24 370 310
Påløpte avdrag	30 530
Beregnete IN-forpliktelser	43 382 634
TOTALT	100 867 474

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

Bygninger	100 780 000
Tomt	9 500 000
TOTALT	110 280 000



Innkommne forslag:

5. Forslag til vedtektsendring i punkt 8. Styret og dets vedtak 8-1 (1), (2)

Lønnebakken borettslag

Forslag fra **Bente Brunvatne**: (i kursiv)

Forslag til årsmøtet i Lønnebakken borettslag 2021

Viser til redegjørelse fra valgkomiteen hvor de beskriver en kjent situasjon med problemer med å få vervet beboere til oppgaver i styret.

Vi er 34 leiligheter med litt i overkant av 50 personer. Dagens styreverv med styremedlemmer, vara og valgkomite gjør at vi trenger 9 personer som til enhver tid er villige til å ta på seg oppgaver i styret. I tillegg har vi 3 personer i driftskomiteen. Dette betyr at en stor del av husstandene/ beboerne til enhver tid er engasjert i «styre og stell»

Min erfaring er at det er veldig varierende hvor mye jobb det medfører å sitte i styret. Jeg foreslår at vi reduserer antall styremedlemmer og varamedlemmer med en person, slik at antall styremedlemmer blir 4 med leder og at vi kun har 1 varamedlem.

Om det oppstår situasjoner med sykdom, flytting eller dødsfall som gir en vanskelig driftssituasjon for det sittende styret, regner jeg med at det finnes måter å løse dette på f.eks med et ekstraordinært årsmøte. Om det skulle oppstå situasjoner hvor det blir uforholdsmessig mye arbeid på styre eller driftskomite, må styret vurdere å søke hjelp fra andre beboere eller fra eksterne fagpersoner.

Styrets forslag:

Styret i borettslaget behandlet et **eget forslag** på styremøtet 17. mars:

Styret vil følge rådet fra Obos når det gjelder antall medlemmer i styret. Obos foreslår at styret skal bestå av 5 medlemmer.

Styret skulle uansett endre vedtektene ifm valg av styreleder for 1 år og ikke 2 år som det står pr dags dato. I tillegg foreslår vi endring i teksten ifm varamedlemmer hvor det i dag står MINST 2 medlemmer, mens vi foreslår INNTIL 2 varamedlemmer. Dermed kan antall varamedlemmer være fra 0 til 2.

Forslag til vedtektsendring for Lønnebakken Borettslag. (i kursiv)

Borettslagets vedtekter:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Forslag til endring:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2020

Styret har i 2020 bestått av følgende:

Styreleder – Terje Vraalsen, nestleder og økonomiansvarlig – Thone Nytrøen Pedersen, styremedlemmer – Marit Olufsen, Tycho Jæger og Kristofer Svanevik Horgen. Varamedlemmer - Jan Terje Skatterud og Espen Larsen. Styret har avholdt 10 styremøter.

Borettslaget har serviceavtaler med flere leverandører.

Varme/rør

CM Mathiesen (og styret) har fra jula 2019 brukt et utall timer på utskifting av en del utstyr/deler på å forsøke å få orden på forbruksvannet i borettslaget. I lange perioder var vårt forbruksvann meget ustabil. På tross av bruk av både interne krefter og eksterne konsulenter greide CMM ikke å få orden på dette. I tillegg presenterte de oss en faktura med masse feil og overpriser på utstyr og tjenester.

Styret besluttet derfor at borettslaget måtte se seg om etter enda en ny leverandør av varme og rørtjenester. Avtalen med CM Mathiesen ble sagt opp i oktober 2020 og ny leverandør ble Energico.

Energico ville påta seg oppdraget, men ville gjøre en ny oppgradering av vårt tekniske rom først. Dette ble gjennomført i slutten av november og har så langt fungert tilfredsstillende.

Energico har også rettet på problemene med manglende radiatorvarme i 2003 og 4007. Disse leilighetene har slitt i lang tid.

Anbefaling: **ALLE** radiatorer bør settes i drift et antall ganger i løpet av hver vinter, slik at det ikke avleires smuss i rørene, selv om leiligheten virker varm nok.

Sprinkleranlegget

Ny avtale om årlig service av vårt sprinkleranlegg er tegnet med Sprinkler Teknikk A/S, da Energico ikke hadde denne kompetansen.

Ventilasjon

Bjerke Ventilasjon AS gjennomfører service på våre 3 ventilasjonsanlegg to ganger pr. år. PowerClean utførte en kostnadsfri kontroll av ventilasjon og avløp 10.9.2020. Rapport mottatt, men styret valgte å ikke utføre rensing nå (tilbud kr. 90.000 eks mva).

Heis

Schindler Stahl heis er nok en gang valgt som leverandør av kontroll og service på våre 2 heiser. Årlig kontroll ble gjennomført 30.9.2020.

Det er i 2020 ikke rapportert om vesentlige feil på våre heiser.

Garasjeporten

Det har vært flere feil på garasjeporten høsten 2020. Det har vært 3 stopp av garasjeporten fra desember og i januar. Ny motor ble installert 2.2.2021 og service ble gjennomført samtidig.



PS: Porten har i løpet av 11 år nesten vært åpnet/stengt ca. 260.000 ganger. Dette utgjør ca. 65 åpninger/stenginger pr. døgn i snitt.

Brannsentral

Schneider Electric har gjennomført sin årlige kontroll av brann, alarm og nødlysanlegg 17.8.2020. Kontrollen avslørte problem med lukking av røykluka på toppen av A-oppgangen etter test.

I tillegg fikk vi en sterk anbefaling om installasjon av røykdeteksjon i bodanlegget. Hans Becker AS har gitt oss et tilbud på dette arbeidet. Styret har valgt å utsette dette til 2021.

Røykluker etc.

Bramo har 18.8.2020 skiftet batterier og testet røykluker på sin årlige service etter feilen som ble oppdaget av Schneider.

Vaktmester

Vi har fremdeles avtale med Bygårdsservice om vaktmesteroppgaver og trappevask. Beslutningen om å redusere trappevask til hver 14. dag har fungert greit.

Nøkler og låssystemer

Låsservice har ansvaret for nye nøkler til systemet vårt. Det anbefales fremdeles at nye nøkler kun bestilles gjennom styret for å unngå at det blir «dårlige» nøkler i omløp.

Elektroarbeider

Vi har rammeavtale med Hans Becker AS.

Energiservice

Vi har avtale med Techem om avlesning og fordeling av kostnader knyttet til oppvarming, ventilasjonsvarme og varmt forbruksvann til den enkelte beboer. Styret minner om at den enkelte beboer må gå inn på Techem Beboerportal for å se avregning/oppgjør.

14-15.9 2020 ble alle vann og energimålere byttet ut i borettslaget. Utgiften til dette belastes den enkelte leilighet med kr. 80 hver måned i 5 år.

Get har blitt TELIA (TV, Internett og telefoni)

Vi har høsten 2020 tegnet en ny avtale om leveranse av disse tjenester med Telia.

Skjeggkre

Nokas har 18.8.2020 gjennomført en bekjempelse av forekomster av skjeggkre gjennom utlegg av giftdoser i alle leiligheter og fellesområder. Bekjempelsen er dekket av forsikringen og tilbakemeldingene om undersøkelsen ga ikke store forekomster. Videre arbeid med dette ble derfor avlyst.

Radonmåling

Det er foretatt måling av eventuelle radonforekomster i blokka. Resultatet foreligger tidlig i 2021.

Styrearbeid m.v.

El-biler. Det er ikke tilkommet nye el-biler i garasjen i 2020, så det er fremdeles kapasitet til ytterligere 13 ladestasjoner på eksisterende strømkurs.



Uttak til rullestol o.l er koblet til el-kursen til den enkelte leilighet og bekostes og belastes direkte. El-bil er koblet til fellesanlegget i garasjen. Hvert enkelt uttak blir avlest og fakturert en gang i året.

Det er i løpet av året leid ut 1 leilighet (2003) for 1 år og flyttet inn 1 ny beboer (4007).

Dugnad ble gjennomført 9.6.2020, med litt mindre oppslutning pga. Corona-situasjonen.

Sommerfesten på takterrassen ble avlyst av frykt for Corona-smitte.

Ny kontaktperson i OBOS (etter Annette Johnsen) er: Michael Gareth Winnem.

Borettslaget er meldt inn i Tveten Gårds Venner.

Fjernvarme: Forespørsel er rettet til Fortum om muligheter for fremtidig fjernvarme i området. Svar er ikke mottatt.

Batteribyttedagen 1.12.2020 er utsatt til 2021. Gamle brannvarslere må da vurderes byttet.

Styret utsatte nok en gang utvendig maling av trappehusene, men dette er lagt inn i budsjettet for 2021.

Driftskomiteen har dette året bestått av Thor Svendsen, Svein Vagli og Ole Jørgen Wethal, med Kristofer Horgen som leder. Arbeidet de utfører er meget viktig for borettslaget.

Årets julemiddag for de tillitsvalgte ble også avlyst pga. eventuell Coronasmitte. En påskjønnelse er gitt isteden.

Styret

Styret har e-post lonnebakken@styrommet.no.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6619425. 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 skadeområdet 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.

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 **30.5. og 30.11.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.



Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 Det har blitt montert to nye ladestasjoner for el-biler i 2017.



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

Det ordinære årsmøte i Lønnebakken 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 klokken 09.00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 30.05.21 klokken 17.00.

Selskapsnummer: 0656 **Selskapsnavn** Lønnebakken Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2 Valg av protokollvitner:

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

Bente Brunvatne og Tor Åge Pedersen velges som protokollvitner.

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

3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår å overføre årets resultat til egenkapital.

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

4 Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden (2020/21) fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000,-

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

Saker til behandling:

Sak nr	Forslagsstiller	Sak	For	Mot
5	Bente Brunvatne/Styret	Forslag til vedtektsendring i punkt 8. Styret og dets vedtak		
		Her skal du velge et alternativ: (Bente eller Styret)		
	Bente Brunvatne	Dersom vedtektsendring får 2/3 velger jeg Bente sitt forslag		
	Styret	Dersom vedtektsendring får 2/3 velger jeg Styret sitt forslag		

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

Det skal velges 1 styreleder for 1 år, 2 styremedlemmer for 2 år, og 2 varamedlemmer for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Terje Vraalsen	
Styremedlem	Espen Larsen	
Styremedlem	Thone A. N. Pedersen	
Varamedlem	Benedikte Ring Johansen	
Varamedlem	Tom Fosserud	

Valg av valgkomité

Det skal velges 2 medlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	Edvard Helvig	
Medlem	Ola Haagaas	

7 Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegerte og 1 varadelegerte

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Terje Vraalsen	
Varadelegert	Thone Pedersen	

Skjemaet leveres/sendes til styreleder Terje Vraalsen sin postkasse innen kl. 09.00 den 30.05.21 slik at din deltagelse blir registrert.