



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 234 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUNGEGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 991 846	7 943 367
Sum inntekter		7 991 846	7 943 367
Kostnader			
Lønnskostnad		241 008	227 074
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		3 301 867	2 698 524
Sum kostnader		3 542 876	2 925 598
Driftsresultat		4 448 970	5 017 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			579
Sum finansinntekter		0	579
Annen finanskostnad		1 051 711	1 118 203
Sum finanskostnader		1 051 711	1 118 203
Netto finans		-1 051 711	-1 117 624
Ordinært resultat før skattekostnad		3 397 259	3 900 145
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 397 259	3 900 145
Årsresultat		3 397 259	3 900 145
Totalresultat		3 397 259	3 900 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 397 259	3 900 145
Sum overføringer og disponeringer		3 397 259	3 900 145



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		118 125 000	118 125 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		118 125 000	118 125 001
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		118 125 000	118 125 001
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			4 246
Andre fordringer		210 210	127 514
Sum fordringer		210 210	131 760
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 432	2 587 780
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 432	2 587 780
Sum omløpsmidler		2 850 643	2 719 540
SUM EIENDELER		120 975 643	120 844 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 300	9 300
Sum innskutt egenkapital		9 300	9 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		42 954 065	39 556 806
Sum opptjent egenkapital		42 954 065	39 556 806
Sum egenkapital		42 963 365	39 566 106
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		52 973 462	56 390 620
Øvrig langsiktig gjeld		23 615 700	23 615 700
Sum annen langsiktig gjeld		76 589 162	80 006 320
Sum langsiktig gjeld		76 589 162	80 006 320
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 105 382	1 105 382
Leverandørgjeld		96 239	130 396
Skyldige offentlige avgifter		522	12 968
Annen kortsiktig gjeld		220 973	23 369
Sum kortsiktig gjeld		1 423 116	1 272 114
Sum gjeld		78 012 278	81 278 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 975 643	120 844 541



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 323903

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 234 992
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUNGEGAARDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 885 234 992
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 991 846	7 943 367
Sum inntekter		7 991 846	7 943 367
Kostnader			
Lønnskostnad		241 008	227 074
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		3 301 867	2 698 524
Sum kostnader		3 542 876	2 925 598
Driftsresultat		4 448 970	5 017 769
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			579
Sum finansinntekter		0	579
Annen finanskostnad		1 051 711	1 118 203
Sum finanskostnader		1 051 711	1 118 203
Netto finans		-1 051 711	-1 117 624
Ordinært resultat før skattekostnad		3 397 259	3 900 145
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 397 259	3 900 145
Årsresultat		3 397 259	3 900 145
Totalresultat		3 397 259	3 900 145
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 397 259	3 900 145
Sum overføringer og disponeringer		3 397 259	3 900 145



Organisasjonsnr: 885 234 992
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	118 125 000	118 125 000
---	-------------	-------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1
Sum varige driftsmidler	118 125 000	118 125 001

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler	0	0
-------------------------------	---	---

Sum anleggsmidler	118 125 000	118 125 001
-------------------	-------------	-------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Kundefordringer		4 246
-----------------	--	-------

Andre fordringer	210 210	127 514
------------------	---------	---------

Sum fordringer	210 210	131 760
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 640 432	2 587 780
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 640 432	2 587 780
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	2 850 643	2 719 540
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	120 975 643	120 844 541
---------------	-------------	-------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital	9 300	9 300
----------------------------	-------	-------



Sum innskutt egenkapital	9 300	9 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	42 954 065	39 556 806
Sum opptjent egenkapital	42 954 065	39 556 806
Sum egenkapital	42 963 365	39 566 106
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	52 973 462	56 390 620
Øvrig langsiktig gjeld	23 615 700	23 615 700
Sum annen langsiktig gjeld	76 589 162	80 006 320
Sum langsiktig gjeld	76 589 162	80 006 320
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 105 382	1 105 382
Leverandørgjeld	96 239	130 396
Skyldige offentlige avgifter	522	12 968
Annen kortsiktig gjeld	220 973	23 369
Sum kortsiktig gjeld	1 423 116	1 272 114
Sum gjeld	78 012 278	81 278 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	120 975 643	120 844 541



Organisasjonsnr: 885 234 992
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

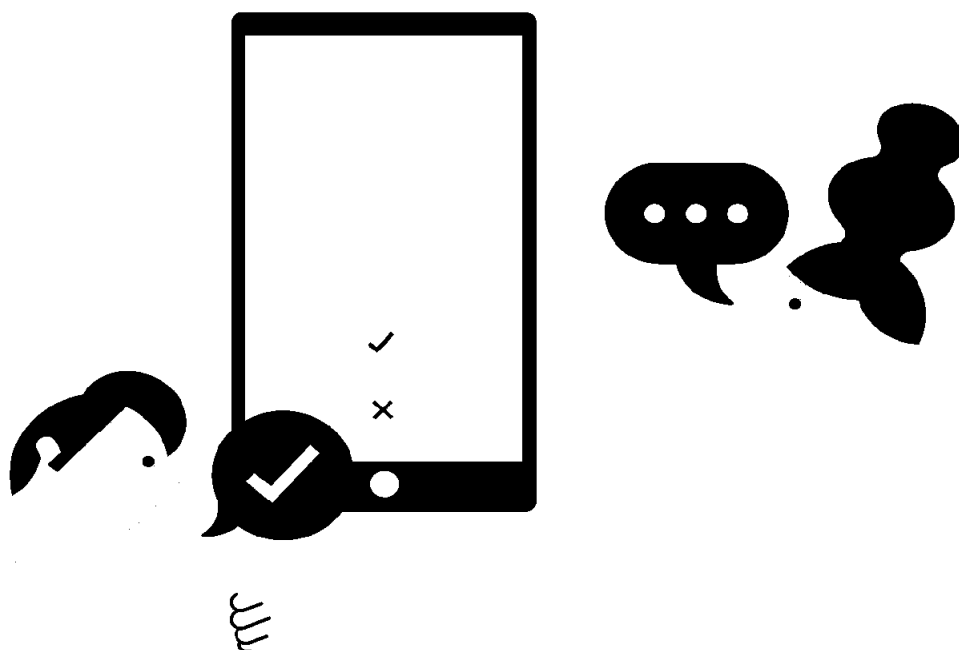
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Lungegaarden Borettslag

11. mai 2022

Selskapsnummer: 6172





Velkommen til årsmøte i Lungegaarden Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2022 kl. 18:00, Bien Snackbar.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Valg av løsning for elbillading i borettslaget - eie eller leie?
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Lungegaarden Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 6172 årsrapport.docx.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 125.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 210 125 kr.

Sak 4

Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektssendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

Sak 5

Valg av løsning for elbillading i borettslaget - eie eller leie?

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn pristilbud fra ulike tilbydere av løsninger for elbillading, og vil på årsmøtet presentere de ulike tilbudene som er mottatt, samt kostnadsrammen på disse.

Informasjon knytt til kostnad og løsningene blir ettersendt etter avholdt styremøte i borettslaget mandag 9. mai 2022.

Forslag til vedtak

Årsmøtet avgjør hvilken løsning på elbillading som skal bestilles, og om løsningen skal leies eller eies.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem (2 år) Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Til andelseierne i Lungegaarden Borettslag

Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00 på Bien Snackbar.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Lungegaarden Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lungegaarden Borettslag
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 18:00 på Bien Snackbar.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Valg av løsning for elbillading i borettslaget – eie eller leie?

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Bergen, 03.05.2022
Styret i Lungegaarden Borettslag

Rosmari Grindheim Valdersnes Herdis Insteffjord Moldøen Andreas Berggreen Kristian
Brakvatne Espen Refsdal Thiem

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rosmari Grindheim Valdersnes	Løypetona 146
Nestleder	Herdis Instefjord Moldøyen	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Kristian Brakvatne	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Espen Refsdal Thiem	Krohnegården 31
Varamedlem	Elin Beate Rand	Møllendalsveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Rosmari Grindheim Valdersnes	Løypetona 146
Varadelegert	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4

Generelle opplysninger om Lungegaarden Borettslag

Borettslaget består av 93 andelsleiligheter.

Lungegaarden Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885234992, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Møllendalsveien 4 Leil. 1
Møllendalsveien 4 Leil. 2
Møllendalsveien 4 Leil. 2
Møllendalsveien 4 Leil. 3
Møllendalsveien 4 Leil. 3
Møllendalsveien 4 Leil. 4
Møllendalsveien 4 Leil. 5

Gårds- og bruksnummer:
162 42 44

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.

I Lungegaarden Borettslag har det i gjennomsnitt vært sysselsatt under 0,75 årsverk i 2021.

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 Revisorgruppen Hordaland.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 991 846.
Andre inntekter er beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 542 876.

Resultat

Årets resultat på kr 3 397 259 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 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 427 527 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet ut ifra et estimat på årsbeløp for 2021, med endringer signalisert i bybudsjettet for 2022. Vann opp ca 6%, avløp ned ca 4,5%, renovasjon opp ca 15%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører vi fikk høst 2021 ble det budsjettet med kr 280 000.

Forsikring

Det budsjettet med kr 173 000.

Lån

Lungegaarden Borettslag har lån i:

Husbanken:

Renter 31.12: 1,906 %, løpetid 30 år.

Obos Boligkreditt AS:

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med kr 183 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lungegaarden Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Lungegaarden Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3.397.259. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper.



Statsautoriserte
revisorer



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Bergen, den 04.05.2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



LUNGEGAARDEN BORETTSLAG ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 447 425	899 039	1 447 425	1 427 527
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 397 259	3 900 145	3 535 775	3 715 675
Tilbakeføring av avskrivning	13	1	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-3 417 158	-3 351 759	-3 364 000	-3 466 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-19 897	548 386	171 775	249 675
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 427 527	1 447 426	1 619 200	1 677 202

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 850 643	2 719 540
Kortsiktig gjeld	-1 423 116	-1 272 114
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 427 527	1 447 426

**LUNGEGAARDEN BORETTSLAG**
ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		4 421 465	4 421 465	4 421 448	4 421 460
Innkrevde felleskostnader	2	3 393 876	3 393 076	3 386 552	3 433 540
Avgiftspliktige inntekter	3	162 663	111 849	105 000	105 000
Andre inntekter	3	13 842	16 977	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 991 846	7 943 367	7 928 000	7 975 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 883	-22 074	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-210 125	-205 000	-210 125	-210 125
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 290	-10 069	-10 500	-10 600
Forretningsførerhonorar		-178 595	-174 235	-177 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-3 863	-4 725	-5 000	-5 000
Kontingenter		-18 600	-18 600	-18 600	-18 600
Drift og vedlikehold	8	-851 473	-676 777	-905 000	-650 000
Forsikringer		-183 119	-144 716	-154 000	-173 000
Kommunale avgifter	9	-881 701	-866 427	-886 000	-928 000
Energi/fyring		-335 588	-164 077	-250 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-439 706	-391 342	-400 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-398 932	-247 557	-278 000	-328 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 542 876	-2 925 598	-3 323 225	-3 255 325
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		4 448 970	5 017 769	4 604 775	4 719 675
DRIFTSRESULTAT		4 448 970	5 017 769	4 604 775	4 719 675
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	579	1 000	1 000
Finanskostnader	11	-1 051 711	-1 118 203	-1 070 000	-1 005 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 051 711	-1 117 624	-1 069 000	-1 004 000
ÅRSRESULTAT		3 397 259	3 900 145	3 535 775	3 715 675
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 397 259	3 900 145		



LUNGEGAARDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 885 234 992, KUNDENR. 6172

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygg med tomt	12	118 125 000	118 125 000
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		118 125 000	118 125 001
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	4 246
Forskuddsbetalte kostnader		130 138	119 386
Andre kortsiktige fordringer	14	80 072	8 128
Driftskonto OBOS-banken		2 629 439	2 577 153
Driftskonto OBOS-banken II		10 627	10 627
Skattetrekkskonto OBOS-banken		367	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 850 643	2 719 540
SUM EIENDELER		120 975 643	120 844 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Annen egenkapital	15	42 954 065	39 556 806
SUM EGENKAPITAL		42 963 365	39 566 106
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	52 973 462	56 390 620
Borettsinnskudd	17	23 615 700	23 615 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		76 589 162	80 006 320
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 239	130 396
Skyldige offentlige avgifter	18	522	12 968
Påløpte renter		256 446	271 866
Påløpte avdrag		848 936	833 516
Annen kortsiktig gjeld	19	220 973	23 369
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 423 116	1 272 114



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		120 975 643	120 844 541
Pantstillelse	20	119 625 000	119 625 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 03.05.2022
Styret i Lungegaarden Borettslag

Rosmari G. Valdersnes

Andreas Berggreen

Kristian Brakvatne

Espen Refsdal Thiem

Herdis Instefjord Moldøen

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte



videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 785 992
Tv-anlegg	389 484
Parkering	141 000
Dugnad	111 600
Bod	2 300
Kapitalkostnader på IN-lån	4 421 448
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17
Overført til kapitalkostnader	-4 421 465
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 430 376

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-36 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 393 876

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie av bod	200
Nøkler	400
Leie - Trafo/BKK	9 992
Utleie	3 250
Parkeringsutleie (Avg.pl.)	162 663
SUM ANDRE INNTEKTER	176 505

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 100
Arbeidsgiveravgift	-29 783
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 883

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 210 125.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 290.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 863
SUM KONSULENTHONORAR	-3 863

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-329 445
Drift/vedlikehold VVS	-51 575
Drift/vedlikehold elektro	-52 852
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 412
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 976
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 981
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-201 015
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-42 649
Kostnader dugnader	-41 569
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-851 473

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-259 699
Vann- og avløpsavgift	-328 574
Renovasjonsavgift	-293 428
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-881 701

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 600
Verktøy og redskaper	-2 217
Driftsmateriell	-16 838
Lyspærer og sikringer	-970
Vaktmestertjenester	-72 559
Vakthold	-65 132
Renhold ved firmaer	-160 381
Snørydding	-50 563
Andre fremmede tjenester	-111
Trykksaker	-2 715
Andre kontorkostnader	-8 138
Porto	-1 199
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 460



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-398 932****NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 041 339
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-10 372
SUM FINANSKOSTNADER	-1 051 711

NOTE: 12**BYGNINGER / TOMT**

Bygninger / Tomt, Kostpris/bokført verdi 2003/2004	118 125 000
SUM BYGNINGER / TOMT	118 125 000

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr. 162/bnr. 42

Bygningen er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om frift og vedlikehold.

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

Tilgang 2011	163 956	
Avskrevet tidligere	-163 955	
Avgang 2021	-1	
		0

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **0****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	40
Parkering	80 032
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	80 072

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	39 678 443
Egenkapital fra IN tidligere	5 547 914
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-2 272 292
SUM ANNEN EGENKAPITAL	42 954 065

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Renter 31.12: 1,906 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2005	-94 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	33 052 509	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 380 126	
Nedbetalt tidligere, IN	5 547 914	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-52 519 451

Lånet er et annuitetslån.

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

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-600 000	
Nedbetalt tidligere	108 957	
Nedbetalt i år	37 032	
		-454 011

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-52 973 462**

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Oppreinelig 2002	-23 615 700
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-23 615 700**

NOTE: 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-367
Skyldig arbeidsgiveravgift	-155
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-522

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Parkering	-100 080
Påløpte kostnader - BKK-Nett AS	-85 105
Påløpte kostnader - Fana Blikk AS	-35 788
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-220 973

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 615 700
-----------------	------------



Pantelån	52 973 462
Påløpte avdrag	848 936
Beregnete IN-forpliktelse	3 275 622
TOTALT	80 713 720

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

Bygg med tomt	118 125 000
TOTALT	118 125 000



[INNKOMNE FORSLAG]

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Valg av løsning for elbillading i borettslaget – eie eller leie?

Styret har hentet inn pristilbud fra ulike tilbydere av løsninger for elbillading, og vil på årsmøtet presentere de ulike tilbudene som er mottatt, samt kostnadsrammen på disse.

Informasjon knytt til kostnad og løsningene blir ettersendt etter avholdt styremøte i borettslaget mandag 9. mai 2022.

Forslag:

Årsmøtet avgjør hvilken løsning på elbillading som skal bestilles, og om løsningen skal leies eller eies.



Annen informasjon om borettslaget

STYRETS ARBEID – årsrapport for 2021

Møteaktivitet:

Det har i perioden vært 11 styremøter og fysisk årsmøte 11. mai 2022. Varamedlemmer har vært innkalt til alle møter. Majoriteten av styremøtene har blitt holdt digitalt via Teams.

1. Fasade og vedlikehold:

Det har vært et tilfelle av vanninntrenging fra fasade og inn i leilighet i 3. etasje. Arbeid med å utbedre dette er bestilt. Det er også hull i takpapp på takterrassen, noe som gjør at en leilighet i 5. etasje har fått vannskader på tak og gulv i leiligheten. Arbeid med å få inn anbud på arbeid for å skifte takpapp på takterrassen og å ordne skader i leilighet hentes pr. dags dato inn, og arbeidet blir startet så snart en avgjørelse er tatt.

2. Videoovervåking:

Videoovervåkingen i bygget er aktivt og overvåker hele fasaden av bygget, alle utganger og områdene tilhørende bygget.

3. Ventilasjonsanlegg:

I løpet av perioden har vi skiftet fra Ventilasjon Service Hordaland til Fana Blikk AS. Ventilasjonsanlegget har i perioder vært nede, og problemet med anlegget har blitt utbedret. Styret ser på muligheten for å skifte ut eksisterende anlegg (noe som var tatt høyde for i budsjett for 2020 og 2021, og er tatt høyde for i budsjett for 2022), og skal i løpet av mai 2022 ha møte med Fana Blikk AS for å se på mulige løsninger. Det ble i mai 2021 utført rengjøring av alle ventilasjonskanaler tilknyttet anlegget i løpet av et eksternt firma rengjorde kanalene i hele anlegget.

4. TV- og bredbånd:

November 2019 ble det inngått en ny rammeavtale på TV- og bredbåndstjenester med Telenor. Avtalen er på 36 mnd og inkluderer komplett 75 bredbåndsabonnement og TV- og strømmetjenesten T-We. Prisen på tjenesten er 429,- pr. andel i mnd fra høsten 2021.

5. Elbil-lading utenfor borettslaget:

Det har blitt arbeidet med å få på plass elbillading utenfor borettslaget. På årsmøte 2022 blir det tatt opp som egen sak hvilken løsning borettslaget skal gå for, samt om anlegget skal leies eller eies, og oppstart med arbeidet vil bli kort tid etter årsmøtet sin avgjørelse.

6. Parkering:

Bygget har 52 parkeringsplasser og rundt 40 plasser blir til enhver tid leid ut til beboere i bygget. I tillegg leies 15 plasser ut til Møllendalsveien 1A Bergen AS i nabobygget. Borettslaget er også i gang med å få til en løsning for parkeringskontroll via Vest Park AS. Dette koster ikke borettslaget noe, og vil være i gang i løpet av mai 2022.

7. Nøkkelsystem:

I mai 2021 ble nye låser montert i borettslaget av type låsesystemet Triton CLIQ. hvor hver nøkkel har en elektronisk krets i nøkkel som gir tilgang. Ved å bytte til dette nøkkelsystemet kan enkeltnøkler som kommer på avveie stenges ute fra systemet på dagen.

Det har vært noen barnesykdommer med dette systemet og som følge av det er østlige inngang fremdeles låst fra gammelt system. Styret estimerer at utfordringene med barnesykdommer blir utbedret i løpet av mai 2022.

8. HMS:

I perioden har alle rutinemessige kontroller blitt gjennomført, inkludert brannsikkerhet, brannvarslingsanlegg, slukkeutstyr, brannslukkeapparat, brannklokker og heiskontroll. I tillegg ble det gjennomført brannøvelse i hele bygget med påfølgende kurs i brannslukking.

9. Utvendig vindusvask av hele bygget:

Juli 2021 vasket Clean Windows AS alle utsidige vinduer i bygget som det var lett tilkomst til. På fasaden på sørsiden ble 1-4. etasje vasket med teleskopstang, og tilsvarende 1-3. etasje på sjøsiden. 4. etasje på sjøsiden og hele 5. etasje fikk tilbud om å få vinduene vasket på utsiden fra innsiden av boligen.

10. Dugnad:

Det ble arrangert dugnad lørdag 19-20. juni 2021 med totalt 18 deltakere. På dugnaden ble blant annet parkeringsplassen kostet, bed luket, deler av uteområdet spylt, takterrassen ble ryddet, nye blomster plantet på takterrassen, styrebod ryddet og søppel kastet. Bossrommet ble også ryddet og vasket.

11. Felleskostnader:

Felleskostnadene i borettslaget ble ikke endret fra 2021 til 2022. Bakgrunnen for dette er at borettslaget pr. dags dato har solid likviditet og styret derfor ikke så behov for å øke felleskostnadene.

12. Facebook, hjemmeside og Vibbo:

Styret har arbeidet med å flytte eksisterende informasjon fra hjemmeside til Vibbo, OBOS sin portal for å kommunisere innad i borettslag. Eksisterende hjemmeside er ikke blitt oppdatert og er nå avvirket. Styret deler også informasjonen som blir publisert på Vibbo på Nabogruppen på Facebook.

Kriminalitet:

Borettslaget har de senere år hatt noen tilfeller av hærverk og tyveri. Det har vært en nedgang i disse tilfellene etter nytt videoovervåkingssystem ble montert for noen år siden. Det har vært noe hærverk (tagging) det siste året, men ikke noe merkelig utenom det.

13. Diverse:

- Styret har behandlet bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere
- Styret har vært disponibel for henvendelser for beboere/andelseiere

Regnskap for 2021 og budsjett for 2022 er blitt behandlet

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1380358. 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 IF Skadeforsikring.

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 **20 juni og 20 desember** 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Nytt porttelefonanlegg	Porttelefon i alle boliger er byttet ut, samt porttelefonavlen ved hovedinngangen
2020	Bytte til individuelle strømmålere	BKK er i gang med arbeidet med å bytte ut alle strømmålere til individuelle strømmålere i bygget.
2017 - 2017	Rehabilitering rør på tak og takterasse	Foring av taksluk, gjenstående arbeid etter tidligere rehabilitering
2016 - 2017	Reparasjoner på fasade sør og vest	Reparasjoner av sprekkdannelser i fasadene.
2016 - 2016	Nytt tak med beslag på tilbygg (trafo)	Taktekking på tilbygg, med tilhørende beslag. Lagt 100 mm isolasjonsdekke under. Nye takrenner og nedløp.
2016 - 2016	Utbedret brunn på vannledning	Brudd på privat vannledning til bygget i november. Det ble lagt nytt rør og montert ny stoppekran.
2015 - 2016	Fornyng av maskineri på heisene	Norsk Heiskontroll påpekte en del feil/mangler med lagets heiser. Det ble vedtatt å foreta en grundig fornying/utskiftning av maskineriet på den minste heisen, da reservedeler var utgått på dato.
2014 - 2014	Oppussing av fasade mot nord	Hele fasaden mot Store Lungegårdsvannet ble i august pusset opp og malt.
2013 - 2016	Rehabilitering rør på tak og takterasser	Rehabilitering av innvendige rør for overflatevann på tak og takterasser. Rehabiliteringen er gjort med å bruke relining, en spesiell teknikk som gjør at en kan legge nytt plastrør inne i det eksisterende røret.



2013 - 2013	Utbedret brudd på vannledning til BRL	Brudd på privat vannledning til bygget ble utbedret etter pålegg fra Bergen Kommune (høst 2013)
2013 - 2013	Malt fasade syd	Fasaden mot syd ble malt.



6172 Lungegaarden Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 11.05.22

Selskapsnummer: 6172 Selskapsnavn: Lungegaarden Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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