



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 181 353
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LERKENDAL BORETTSLAG
Forretningsadresse: P.A. Munchs gate 14
7030 TRONDHEIM

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

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, 05.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 532 411	2 550 784
Sum inntekter		2 532 411	2 550 784
Kostnader			
Lønnskostnad		110 100	57 050
Annen driftskostnad		4 087 520	2 617 542
Sum kostnader		4 197 620	2 674 592
Driftsresultat		-1 665 209	-123 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 624	35 294
Sum finansinntekter		57 624	35 294
Annen finanskostnad		426 026	498 143
Sum finanskostnader		426 026	498 143
Netto finans		-368 402	-462 849
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 033 611	-586 657
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 033 611	-586 657
Årsresultat		-2 033 611	-586 657
Totalresultat		-2 033 611	-586 657
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 033 611	-586 657
Sum overføringer og disponeringer		-2 033 611	-586 657



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		65 170 591	65 170 591
Sum varige driftsmidler		65 170 591	65 170 591
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		65 170 591	65 170 591
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 759	
Andre fordringer		339 129	312 689
Sum fordringer		341 888	312 689
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 895 211	5 540 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 895 211	5 540 415
Sum omløpsmidler		3 237 099	5 853 104
SUM EIENDELER		68 407 690	71 023 695

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 700	7 700
Sum innskutt egenkapital		7 700	7 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 619 949	3 586 338
Sum opptjent egenkapital		-5 619 949	-3 586 338
Sum egenkapital		-5 612 249	-3 578 638
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 589 900	19 909 492
Øvrig langsiktig gjeld		54 163 100	54 163 100
Sum annen langsiktig gjeld		73 753 000	74 072 592
Sum langsiktig gjeld		73 753 000	74 072 592
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 926	3 163
Leverandørgjeld		234 674	500 412
Annen kortsiktig gjeld		30 339	26 166
Sum kortsiktig gjeld		266 939	529 741
Sum gjeld		74 019 939	74 602 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 407 690	71 023 695



Årsmøte 2021

Lerkendal Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Lerkendal 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 10.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.03.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- Stemmeseddel legges i styreleders postkasse, Anette Lindi, Moslings gate 6 (hvit postkasse) innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



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

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

Årsmøtet åpnes 10.03.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 18.03.2021

Selskapsnummer: 7081 **Selskapsnavn** Lerkendal Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Sak 2: Valg av protokollvitner:

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

Reidar Sliper og Anders Thomas Windsor velges som protokollvitner

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

Sak 3: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av egenkapital for å dekke underskudd.

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

Sak 4: Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

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

**Sak 5: Forslag til endring av vedtekter 4-2 Bruksoverlating:**

For å gjøre vedtektene tydeligere i samsvar med borettslagsloven §5-6, samt i tråd med endringer i §5-4 trådt i kraft 2020, ønsker styret å endre nåværende vedtekt 4-2.

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

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

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer, og 4 varamedlemmer.

- Det skal velges styreleder for 2 år.
- Det skal velges to styremedlemmer for to år og et styremedlem som velges for ett år (på grunn av styremedlem som trekker seg).
- Det skal velges fire varamedlemmer for ett år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Lise Augdal	
Styremedlem	Vemund Venn	
Styremedlem	Fabienne Simon	
Styremedlem	Patrik Åberg	
Styremedlem	Odd Håkon Byberg	
Varamedlem	Ann Sylvi Olsen	
Varamedlem	Astrid Tvester	
Varamedlem	Madeleine Lorås	
Varamedlem	Odd Håkon Byberg	
Varamedlem	Tom Ketil Krogstad	

Stemmeseddel legges i styreleders postkasse, Anette Lindi, Moslings gate 6 (hvit postkasse) innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Heldigital ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Lerkendal Borettslag årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/7081/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til endring av vedtekter 4-2 Bruksoverlating
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Lerkendal Borettslag

Anette Lindi

Ingrid Heggland

Camilla Olaisen

Astrid Tveter

Vemund Venn



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Reidar Sliper og Anders Thomas Windsor som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Reidar Sliper og Anders Thomas Windsor er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 033 611 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap Lerkendal Borettslag signert.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anette Lindi	Moslings Gate 6
Styremedlem	Ingrid Heggland	P.A. Munchs Gate 16 B
Styremedlem	Camilla Olaisen	Hans Osnes' Veg 16
Styremedlem	Astrid Tvetter	Moslings Gate 2
Styremedlem	Vemund Venn	P.A. Munchs Gate 13
Varamedlem	Patrik Åberg	Moslings Gate 2
Varamedlem	Odd Håkon Byberg	Gløshaugveien 11
Varamedlem	Ann Sylvi Olsen	Klæbuveien 71
Varamedlem	Fabienne B.G. Simon	Hans Osnes' Veg 6

Valgkomiteen

Bruno Monterotti Klæbuveien 71

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Lerkendal Borettslag

Borettslaget består av 77 andelsleiligheter.

Lerkendal Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984181353, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Klæbuveien 71, 73, 69
Hans Osnes Vei 6
Moslings Gate 2-8
P.A.Munchs Gate 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 A-B, 17
Gløshaugveien 8, 11, 13
Hans Osnes Vei 14-16-18

Gårds- og bruksnummer :
405 41

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. Lerkendal Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Det har i 2020 blitt avholdt 13 styremøter. I denne perioden har 5 nye andelseiere blitt godkjent av styret etter salg av andeler.

Styret har jobbet videre med løpende vedlikehold i borettslaget. Det er behandlet søknader om vedlikehold av vinduer, verandaer, maling av hus med mer.

I november 2020 ga styret innspill til Statsbygg angående NTNU campussamling, sammen med flere sameier og borettslag i området.

Styret har også hatt fokus på brannsikkerhet og bedt andelseiere om å være oppmerksomme på tiltak med tanke på dette.

Ellers er beboerportalen Vibbo i tatt i bruk. Vibbo er en digital informasjons- og kommunikasjonskanal opprettet av OBOS for kommunikasjon med andelseierne.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 532 411.

Dette er kr 41 411 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekt i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og gebyrer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 4 197 620.

Dette er kr 399 570 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak graving avløp, spyling og oppføring av støttemur.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 033 611 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 970 160 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter maling og skifte av bordkledning, oppgradering av vinduer, brannsikring, med mer.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 11 609. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lerkendal Borettslag.

Lån

Lerkendal Borettslag har lån i OBOS-banken. 1,82% flytende rente. Månedlige forfall. 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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av de brøkfordelte felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Lerkendal Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lerkendal Borettslag.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-02-11 11:06:58Z



Penneo Dokumentnr: KIXNM-D5TUF-CPYNI-W6LS8-0Y0S2-YTTJJ

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 30



LERKENDAL BORETTSLAG ORG.NR. 984 181 353, KUNDENR. 7081

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.	5 323 363	3 563 697	5 323 363	2 970 160
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 033 611	-586 657	-1 881 050	-1 642 600
Tillegg for nye langsiktige lån	15 19 619 585	20 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -19 939 177	-17 653 677	-272 000	-354 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 353 203	1 759 666	-2 153 050	-1 996 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 970 160	5 323 363	3 170 313	973 560

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 237 099	5 853 104
Kortsiktig gjeld	-266 939	-529 741
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 970 160	5 323 363



LERKENDAL BORETTSLAG ORG.NR. 984 181 353, KUNDENR. 7081

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 492 661	2 485 584	2 491 000	2 655 000
Andre inntekter	3	39 750	65 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 532 411	2 550 784	2 491 000	2 655 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 100	-7 050	-7 050	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-50 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 359	-10 190	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-134 360	-130 573	-135 000	-139 000
Konsulenthonorar	7	-34 762	-29 040	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 615 366	-1 305 148	-2 300 000	-2 300 000
Forsikringer		-355 202	-313 956	-366 000	-366 000
Kommunale avgifter	9	-912 836	-807 830	-811 000	-950 000
Andre driftskostnader	10	-24 635	-20 806	-48 000	-37 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 197 620	-2 674 592	-3 798 050	-3 947 600
DRIFTSRESULTAT		-1 665 209	-123 808	-1 307 050	-1 292 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 624	35 294	0	0
Finanskostnader	12	-426 026	-498 143	-574 000	-350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-368 402	-462 849	-574 000	-350 000
ÅRSRESULTAT		-2 033 611	-586 657	-1 881 050	-1 642 600
Overføringer:					
Udekket tap		-2 033 611	-586 657		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	57 731 791	57 731 791
Tomt		7 438 800	7 438 800
SUM ANLEGGSMIDLER		65 170 591	65 170 591
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 886	2 969
Kundefordringer		2 759	0
Forskuddsbetalte kostnader		336 243	309 720
Driftskonto OBOS-banken		337 607	2 198 607
Sparekonto OBOS-banken		2 557 604	3 341 808
SUM OMLØPSMIDLER		3 237 099	5 853 104
SUM EIENDELER		68 407 690	71 023 695
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 77 * 100		7 700	7 700
Udekket tap	14	-5 619 949	-3 586 338
SUM EGENKAPITAL		-5 612 249	-3 578 638
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	19 589 900	19 909 492
Borettsinnskudd	16	54 163 100	54 163 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 753 000	74 072 592
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 081	26 002
Leverandørgjeld		234 674	500 412
Påløpte renter		1 926	3 163
Annen kortsiktig gjeld	17	258	164
SUM KORTSIKTIG GJELD		266 939	529 741
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		68 407 690	71 023 695
Pantstillelse	18	74 163 100	139 363 100
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 09.02.2021
Styret i Lerkendal Borettslag

Anette Lindi /s/

Ingrid Heggland /s/

Camilla Olaisen /s/

Astrid Tveter /s/

Vemund Venn /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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 645 092
Lån Leiligheter	847 569
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 492 661

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bolig, forkjøpsrett	29 250
Gebyr bruk av fellesgjeld	10 500
SUM ANDRE INNETEKTER	39 750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 100

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 359.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-29 153
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 609
SUM KONSULENTHONORAR	-34 762

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 908 214
Drift/vedlikehold VVS	-254 797
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-432 355
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 615 366

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-299 122
Vann- og avløpsavgift	-326 330
Feieavgift	-27 460
Renovasjonsavgift	-259 924
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-912 836

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 646
Andre fremmede tjenester	-1 423
Trykksaker	-979
Porto	-4 146
Bank- og kortgebyr	-3 442
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-24 635

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	951
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 796
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	297
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 580
SUM FINANSINTEKTER	57 624

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-395 103
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 923
SUM FINANSKOSTNADER	-426 026

NOTE: 13**BYGNINGER**

Bygning	65 170 591	
Overført tomteverdi, 12 % av opprinneligkostpris	7 438 800	
		57 731 791
SUM BYGNINGER		57 731 791

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-20 000 000	
Nedbetalt tidligere	90 508	
Nedbetalt i år	319 592	
		-19 589 900
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-19 589 900

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-54 163 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-54 163 100

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-188
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-258



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 163 100
Pantelån	19 589 900
TOTALT	73 753 000

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

Bygninger	57 731 791
Tomt	7 438 800
TOTALT	65 170 591



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post lerkendalbl@gmail.com. Se borettslagets hjemmeside på <http://www.lerkendalbl.bl/> for ytterligere informasjon.

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88275114. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger 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.



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

Styret benytter OBOS vedlikeholdsnøkkel for prioritering av vedlikehold og rehabilitering.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Styrets innstilling

Styret får et honorar på kr. 100 000. Styret beslutter fordelingen. Styret har det siste året fått et honorar på kr. 100 000 for arbeidet som gjøres.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000.



Sak 5

Forslag til endring av vedtekter 4-2 Bruksoverlating

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

For å gjøre vedtektene tydeligere i samsvar med borettslagsloven §5-6, samt i tråd med endringer i §5-4 trådt i kraft 2020, ønsker styret å endre nåværende vedtekt 4-2 som beskrevet i vedlegg.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i vedtektenes § 4-2 godkjennes.

Vedlegg

1. Generalforsamling 2020_Forslag til endring av vedtekt 4.pdf

Forslag til endring av vedtekt 4-2 Bruksoverlating

For å gjøre vedtektene tydeligere i samsvar med borettslagsloven §5-6, samt i tråd med endringer i paragraf §5-4 trådt i kraft 2020, ønsker styret å endre nåværende vedtekt 4-2 som er:

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- *andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år*
- *andelseieren er en juridisk person*
- *andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner*
- *et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen*
- *det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.*

Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

til (endringer i **fet** skrift):

*(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre **ut over det som følger i vedtektenes punkt 4-2.***

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:



- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år, **eller**
- andelseieren er en juridisk person, **eller**
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, **eller**
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, **eller**
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. **I tillegg kan andelseieren overlate bruken av boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.**

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

Forslag til vedtak: Styret foreslår at endringene vedtas



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår å godkjenne kandidatene som stiller til styret.

Informasjon om valget

Borettslaget trenger to styremedlemmer som velges for to år, og et styremedlem som velges for ett år (på grunn av styremedlem som trekker seg).

I tillegg trenger borettslaget fire varamedlemmer for ett år.

Styreledervervet er også ledig, og er for en periode på to år.

Valg av styreleder

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Augdal

Valg av 3 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Vemund Venn
- Fabienne Simon
- Patrik Åberg
- Odd Håkon Byberg

Valg av 4 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Ann Sylvi Olsen
- Astrid Tveter
- Madeleine Lorås
- Odd Håkon Byberg
- Tom Ketil Krogstad



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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