



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 284 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LUTVANN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 527 565	13 307 210
Sum inntekter		13 527 565	13 307 210
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	321 049
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 904	15 904
Annen driftskostnad		9 980 068	7 471 404
Sum kostnader		10 315 452	7 808 357
Driftsresultat		3 212 113	5 498 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 947	25 086
Sum finansinntekter		11 947	25 086
Annen finanskostnad		2 116 965	2 261 993
Sum finanskostnader		2 116 965	2 261 993
Netto finans		-2 105 018	-2 236 908
Ordinært resultat før skattekostnad		1 107 096	3 261 945
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 107 096	3 261 945
Årsresultat		1 107 096	3 261 945
Totalresultat		1 107 096	3 261 945
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 107 096	3 261 945
Sum overføringer og disponeringer		1 107 096	3 261 945



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		572 547	588 451
Sum varige driftsmidler		572 547	588 451
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		572 547	588 451
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		110 766	55 676
Andre fordringer		283 760	462 217
Sum fordringer		394 527	517 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 888 723	8 336 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 888 723	8 336 498
Sum omløpsmidler		10 283 249	8 854 392
SUM EIENDELER		10 855 796	9 442 843

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 054 340	18 161 435
Sum opptjent egenkapital		-17 054 340	-18 161 435
Sum egenkapital		-17 054 340	-18 161 435
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 547 276	25 912 198
Øvrig langsiktig gjeld		2 000	2 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 549 276	25 914 198
Sum langsiktig gjeld		24 549 276	25 914 198
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		690 664	901 177
Leverandørgjeld		38 726	59 533
Annen kortsiktig gjeld		2 631 469	729 371
Sum kortsiktig gjeld		3 360 860	1 690 081
Sum gjeld		27 910 136	27 604 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 855 796	9 442 843



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 467658

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 284 323
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LUTVANN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 971 284 323
LUTVANN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 527 565	13 307 210
Sum inntekter		13 527 565	13 307 210
Kostnader			
Lønnskostnad		319 480	321 049
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 904	15 904
Annen driftskostnad		9 980 068	7 471 404
Sum kostnader		10 315 452	7 808 357
Driftsresultat		3 212 113	5 498 853
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 947	25 086
Sum finansinntekter		11 947	25 086
Annen finanskostnad		2 116 965	2 261 993
Sum finanskostnader		2 116 965	2 261 993
Netto finans		-2 105 018	-2 236 908
Ordinært resultat før skattekostnad		1 107 096	3 261 945
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 107 096	3 261 945
Årsresultat		1 107 096	3 261 945
Totalresultat		1 107 096	3 261 945
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 107 096	3 261 945
Sum overføringer og disponeringer		1 107 096	3 261 945



Organisasjonsnr: 971 284 323
LUTVANN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		572 547	588 451
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		572 547	588 451
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		110 766	55 676
Andre fordringer			
		283 760	462 217
Sum fordringer		394 527	517 894
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		9 888 723	8 336 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 888 723	8 336 498
Sum omløpsmidler		10 283 249	8 854 392
SUM EIENDELER		10 855 796	9 442 843
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	17 054 340	18 161 435
Sum opptjent egenkapital	-17 054 340	-18 161 435
Sum egenkapital	-17 054 340	-18 161 435
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 547 276	25 912 198
Øvrig langsiktig gjeld	2 000	2 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 549 276	25 914 198
Sum langsiktig gjeld	24 549 276	25 914 198
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	690 664	901 177
Leverandørgjeld	38 726	59 533
Annen kortsiktig gjeld	2 631 469	729 371
Sum kortsiktig gjeld	3 360 860	1 690 081
Sum gjeld	27 910 136	27 604 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 855 796	9 442 843



Organisasjonsnr: 971 284 323
LUTVANN BOLIGSAMEIE

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

5287 Lutvann Boligsameie





Til seksjonseierne i Lutvann Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 5. mai 2022 kl. 18:00 i samlingsalen på Lutvann skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Lutvann Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Lutvann Boligsameie
avholdes torsdag 5. mai 2022 kl. 18:00 i samlingsalen på Lutvann skole.
Registrering av møtedeltagere fra kl. 17:30

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret – Endring av husordensregler ang. standardiserte postkasseskilt.
- B) Gerda Harms – Installere belysning med sensorer i alle fellesarealer.
- C) Marit Olderkjær – Oppussing av felles trapperom i oppgangene.
- D) Inger Haugom – Installere automatiske målere for varmtvann.
- E) Heidi Nerhus Eriksen – Felles tilbud på å bytte ut sikringskapet.
- F) Heidi Nerhus Eriksen – Forslag at det settes opp sykkelstativer i nærheten av hver oppgang

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 22.03.2022

Styret i Lutvann Boligsameie

Oskar Strand/s/ Berit Helene Lauten/s/ Kristoffer Gradz/s/
Lars Hole/s/ Aase Gunn Nohr/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Oskar Strand	Lutvannsvn. 50
Nestleder	Berit Helene Lauten	Lutvannsvn. 40
Styremedlem	Kristoffer Gradz	Lutvannsvn. 46
Styremedlem	Lars Hole	Øredalen 7
Styremedlem	Aase Gunn Nohr	Lutvannsvn. 24

Valgkomiteen

Line Diana Blytt	Lutvannsvn. 34
Irfan Khalid	Lutvannsvn. 36
Christian Klem	Lutvannsvn. 38
Thineskumar Logeswaran	Lutvannsvn. 14

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Lutvann Boligsameie

Sameiet består av 226 seksjoner.

Lutvann Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971284323, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Lutvannsveien 2-52

Gårds- og bruksnummer:

142 40

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Lutvann Boligsameie har 2 vaktmestere ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Pandemien har preget oss alle også gjennom 2021. Styret har gjennomført mange styremøter via Teams, og har sånn sett kunne opprettholde relativt normal aktivitet i styrearbeidet gjennom året. Det har vært avholdt 13 ordinære styremøter.

Av større saker i 2021 kan følgende nevnes:

Lekkasje på taket i Lutvannsveien 34

Høsten 2021 ble det oppdaget en lekkasje i taket i Lutvannsveien 34. Drogseth AS stilte raskt opp og reparerte den nokså omfattende skaden. Det ble fjernet råte og lagt nye dragere og isolasjon på det området som var berørt, samt ny papp med sveising rundt sluk osv.

Forsikringen dekket kun følgeskadene innvendig i berørt leilighet og i oppgangen. Reparasjonen ute på taket ble ikke dekket. Kostnad for sameiet: 185.425,-.

Vedlikeholdsspyling av avløpsrør

Høsten 2021 ble det som planlagt gjennomført vedlikeholdsspyling av alle avløpsrør og bunnledninger.

Parkeringshuset – Vannlekkasje

Det er avdekket lekkasje i forbindelse med slukene som tar unna overvann fra garasjetaket. Det er 4 sluk på taket av garasjehuset på langsiden mot blokka 4-6-8 som lekker, og det gir fukt i taket i 3. etasje.

Drogseth AS har gjort en innsats for å identifisere hvor vannet faktisk trenger inn, samt noen foreløpige utbedringer. De klarer ikke med sikkerhet å si hvor fuktigheten faktisk trenger inn, men det ble funnet vann under membran langs kanten og ved slukene. Nå må det hele få tørke en tid før det er mulig å sjekke om tiltakene har vært tilstrekkelige. Styret håper selvsagt at det nå er tett slik at det kan legges ny asfalt der det nå er åpent, og at resten av arbeidet ferdigstilles.

Det er ikke observert ny vanninntrengning, men det er fortsatt ikke helt tørt der lekkasjene ble observert. Styret er ikke helt trygge på at taket er tett og fukten borte, før vi har hatt noen måneder med varmt vær.

I høst ble det forøvrig installert varmekabler i nevnte sluk og avløpsrør, som skal sikre åpent avløp fra taket.

Forbedring av fyringsanlegget

Styret hadde i 2020 dialog med 2 leverandører, som kom med ulike forslag til hvordan fyringsanlegget kan utbedres. Det har dessverre ikke vært mulig å gjennomføre nye befaringer eller møter med disse under pandemien, men vi har hatt dialog med leverandørene som er klare for å gjenoppta samarbeidet så snart det lar seg gjøre.

Følgende er en overordnet beskrivelse av anlegget og noen mulige tiltak. Dette er beskrevet i tidligere årsrapporter også, men gjentas for ordens skyld her:

Fyrhuset ble som kjent oppgradert i 2015, hvor vi med delvis Enøk-støtte fikk installert nye brennere for Bio-olje. I 2018 ble anlegget forbedret med automatisk styring av returvannsventiler bak på oljekjelene, og ventilene som er installert gir smidigere og mer effektiv utnyttelse.

Rørsystemene fra fyrkjelene og ut til alle blokkene er uendret. Det er altså fortsatt kun 2 varmekurser som betjener hver sine sett av blokker i Lutvann Boligsameie, samt en kurs over til Haukåsen IV som videre fordeles der.

Det er 2 varmpumpesentraler med 2 varmpumper i hver, og til disse er det 15 brønner (de er fra 40-150 meter dype). Boligsameiet Haukåsen IV har tilsvarende installasjon. Varmepumpene betjener kun forbruksvann.

Anlegget vi har ble installert på 70-tallet, og har i sammenligning med moderne anlegg sine begrensninger og svakheter.

Det gir f.eks. få muligheter for justering av temperatur i blokkene (kun 2 kurser), og særlig vår og høst kan man oppleve at anlegget ikke alltid klarer å «henge helt med» når temperaturen ute svinger fra 10-15 grader på dagen til minusgrader på natta. Det er temperaturforskjell fra leilighet til leilighet. Det er ikke til å unngå. Det er ulik isolering rundt og under vinduer, og forskjell på hvordan vær og vind påvirker byggene. Noen er mer i le enn andre. Det oppfordres til å justere temperaturen på hver enkelt radiator, slik at man f.eks. ikke har radiatoren på fullt og vinduer åpne samtidig. Unngå å la vinduer stå åpne over lengre tid.

En stor andel av kostnadene våre er relatert til fyring, og produksjon av varmt forbruksvann. Styret satte i gang arbeid med å se på hva som er mulig å gjøre av forbedringer. Formålet er i første rekke å få ned fyringskostnadene, og samtidig få større fleksibilitet med hensyn til å justere varmen mer granulert enn det dagens anlegg gir mulighet for.

Vi har hatt to ulike firmaer på befaring for å få innspill til mulige tiltak. Disse har også levert hvert sitt tilbud på hva de ser som mulige løsninger. Styret kommer til å innhente flere forslag og tilbud.

Det diskuteres muligheter fra å gjøre moderniseringstiltak på eksisterende varmpumper, bore nye/dypere brønner og eventuelt lage flere slike. Alternativet er å bygge helt om til et mer distribuert anlegg med flere varmekjeler, og det vil gi mulighet for mer granulert styring.

Fjernvarme er også et alternativ som undersøkes.

Vi har selvsagt tett dialog med boligsameiet Haukåsen IV om dette, da vi som kjent har felles anlegg for fyring og varmt vann. Det understrekes at disse tingene er komplekse og tidkrevende å sette seg inn i og forstå. Alle tiltak medfører vesentlige investeringer.

Ny strømleverandør

Det ble innhentet tilbud på strømleveranse fra flere leverandører.

Den største besparelsen kunne Entelios tilby via OBOS-avtalen, så vi byttet derfor til Entelios for leveranse av strøm til både fyrhus, varmpumper og gårdsstrøm. Boligsameiet Haukåsen IV gjorde for øvrig det samme (for sine varmpumper og gårdsstrøm).

Tabellen under er laget for å gi et bilde av hva den ekstreme utviklingen i strømprisene faktisk betyr for oss og vår produksjon av varmt forbruksvann og oppvarming i leilighetene.

Måned	År	Strømforbruk kWh	Strømkostnad fyring	Støtte fra staten	Faktisk kostnad
Desember	2020	334 151	155 243 kr		155 243 kr
Desember	2021	322 516	671 161 kr	235 805 kr	435 356 kr
Januar	2021	429 972	342 631 kr		342 631 kr
Januar	2022	328 385	602 866 kr	180 735 kr	422 131 kr
Februar	2021	365 135	325 353 kr		325 353 kr
Februar	2022	291 310	460 668 kr	104 398 kr	356 270 kr

Tallene i tabellen viser Lutvann boligsameie sin andel av totalen.

Styret oppfordrer til felles innsats for å se til at lys slukkes i kjellere og andre fellesrom når ingen oppholder seg der. Tilsvarende bør man tenke på besparelse ved forbruk av varmt vann og selvsagt justere temperaturen på radiatorene framfor å lufte varmen ut.

Nye postkasser og porttelefoner

Det ble vedtatt på ordinært sameiermøte i 2021 å gå til anskaffelse av nye postkasser. Styret har snakket med 6 ulike leverandører vedrørende tilbud på nye postkasser. Forhandlinger med leverandørene er gjennomført og avtale inngått. Leverandøren som ble valgt er R. Bergersen AS. De skal levere både postkasser og porttelefoner. Installasjonen starter etter påske i år.

Beplantning

Styret har som tidligere år behandlet henvendelser vedrørende beplantning av uteområdene ved oppgangene. De som søkte, fikk refundert sine utlegg mot originalkvitteringer. Beløpet for beplantning er opp til kr 600,- pr. oppgang. Det presiseres at for å få refusjon må man søke på forhånd, og få aksept fra styret.

Tusen takk til alle de som har gjort en ekstra innsats for å gjøre det hyggelig rundt blokkene i sameiet.

Lutvannskoken 25

Refererer til tidligere orientering, samt informasjonsmøtet 25. februar 2020 så er det foreløpig ikke kommet noen beslutning i utbyggingssaken i Lutvannskroken 25. Det pågår en prosess som er offentlig tilgjengelig på Plan- og bygningsetaten sine sider. Styret er på saken.

Ulovlig oppført varmepumpeanlegg i Ole Messelts vei 1-3

Styret påklaget i 2019 det ulovlig oppførte varmepumpeanlegget i Ole Messelts vei 1-3, i forbindelse med utbygging av den eiendommen. Anlegget ble ikke omsøkt og det framgikk ikke av nabovarselet. Varmepumpeanlegget er oppført på et område som det ifølge plantegningen skulle være grøntareal. I tillegg til nevnte forhold er det støy og estetikk som ligger til grunn for vår klage. Saken ligger fortsatt hos Oslo kommune.



Vannlekkasjer

Vaktmestertjenesten har også i 2021 behandlet flere saker som gjelder vannskader, og utbedring av skader etter vannlekkasjer.

Det er ikke alle skader som blir dekket av forsikringsselskapet, men brorparten dekkes heldigvis slik at vi slipper med kun å betale egenandelen som normalt er på kr. 10.000,- pr. skade.

Noen skader er av en slik art at seksjonseier selv har måttet stå for kostnadene. Styret understreker viktigheten av å benytte faglærte håndverkere, og alltid henvende seg til vaktmestertjenesten om en vannlekkasje oppstår.

Vårdugnad

Vårdugnaden ble arrangert tirsdag 4.mai i regi av vaktmestertjenesten, og oppmøtet må sies å ha vært bra til tross for at vi i 2021 ikke kunne samles på vanlig måte. Dugnaden forgikk derfor gjennom hele dagen.

Aktivitetskomiteen

Som meddelt i årsberetningen i fjor ønsket aktivitetskomiteen avløsning fra dette arbeidet. Dessverre har vi ikke lyktes med å finne arvtakere til dette, så aktivitetskomiteen ble derfor oppløst i 2021.

Styret ønsker å takke så mye for den fantastiske innsatsen som denne gruppa har levert gjennom mange år, og håper samtidig at noen kan tenke seg å overta vervene og gjenoppta arbeidet.

Det oppfordres til å ta kontakt med styret om noen ønsker å gjenoppta arbeidet i en aktivitetskomitee.

Generell husorden

Styret har gjennom året behandlet ulike henvendelser fra seksjonseiere.

Dette har vært alt fra klager på støy, forsikringssaker, søknader om framleie og annet.

Styret vil i denne forbindelse presisere følgende:

Vis hensyn ved støyende arbeid, og forhold deg til de tidsperiodene som er vedtatt. Husk at det ofte vil være hensiktsmessig å orientere dine naboer (alle oppganger i bygget) hvis du skal utføre støyende arbeid slik at naboene kan tilpasse sin dag deretter.

Trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Det er derfor viktig at alle oppganger holdes ryddige. Det skal ikke henges sykler og barnevogner ved postkassene, eller på trappeavsatsene. Det finnes egne rom i kjelleren for slikt. Sko og sportsutstyr i trappeoppgangene kan også være til hinder i tilfelle brann, og gjør renhold i trappeoppgangene vanskelig.

Balkonger

Røyking på balkongene kan være til stor sjenanse for naboene rundt deg. Balkongene er ikke lufttette, og skal ikke være det. Sigarettøyken trenger lett inn til naboene rundt deg, ja faktisk flere etasjer, og dette kan være både plagsomt og helsefarlig. Merk at det er luftespalter over de store vinduene i stua, og med avtrekket vi har inne i leilighetene blir det et undertrykk som suger luft inn fra balkongene. Tilsvarende gjelder ved røyking utenfor trappeoppgangene hvor røyk lett trenger inn på kjøkken og soverom.



Styret minner om husordensreglene pkt. 1.4 vedrørende balkonger, og vil spesielt presisere følgende:

- Det er forbudt å montere parabolantennener, eller andre typer antenner.
- Det er forbudt å montere andre gardiner enn rullegardinene som følger med.
- Det er forbudt å bruke balkongen til lagerplass. Det er også forbudt å lagre søppel, hvitevarer og lignende.
- Grilling på balkongen er ikke tillatt. Det gjelder alle typer griller.

Søppel

Styret observerer at det ofte hensettes søppel ved papircontainere og i kjellere. Styret understreker at dette er forbudt. Hensatt søppel utgjør en brannfare, og kan hindre rømningsveier. Det medfører en ekstra kostnad for sameiet når slikt skal fjernes, og vi som seksjonseiere må betale for dette gjennom felleskostnadene. Styret benytter anledningen til å minne om pkt. 1.3 i husordensreglene. «Skrot, kasserte gjenstander og avfall skal **ikke** settes i trapper, kjellerganger eller rom, eller hensettes annet sted på sameiets område, heller ikke ved søppeloppsamlingsrom.» Sameiet har ingen ordning for å bli kvitt søppel som hensettes i kjeller eller ved papircontainerne. Det blir derfor en ekstra kostnad for sameiet hver gang slikt må fjernes.

MERK:

Privatpersoner kan levere avfall gratis på Haraldrud Gjenbruksstasjon i Brobekkveien 87. Styret håper sameierne vil benytte seg av denne ordningen, slik at vi kan spare en vesentlig utgift. Sameiet får som selskap ikke levere avfall gratis.

Snusposer, sigarettneiper og "provisoriske askebeger" er også et problem ved noen inngangspartier. Under visse balkonger og vinduer ser vi i tillegg matrester og annen forsøpling.

De som dette gjelder, vet det veldig godt selv. Flere har fått brev med ulike pålegg fra styret, og det er hengt opp oppslag i flere av oppgangene. De dette gjelder oppfordres til å endre adferd, og seksjonseiere som driver framleie må sørge for å snakke med sine leietakere om husordensregler og vedtekter som gjelder i vårt sameie.

Komprimatorbil

I september 2021 hadde vi en dugnad med rydding av kjellere og fellesarealer, hvor en komprimatorbil fra Renova AS kom og hentet søppel på de på forhånd anviste plasser.

Det ble kastet 14.640 kg. Kostnad for sameiet: kr. 49.380,-.

Rengjøring av søppeldunker utføres 1-2 ganger i året. 75 dunker ble rengjort sist, og kostnaden for sameiet var kr. 18.656,25.

Eierskifter

I løpet av 2021 har 17 seksjoner skiftet eier.

I tillegg har styret mottatt og behandlet søknader om tillatelse til framleie, noe som blir godkjent for ett år av gangen.

Det presiseres at det er seksjonseiers ansvar å søke styret om framleie på forhånd, og å påse at leietakere forholder seg til gjeldende husordensregler og vedtekter.

KOMMENTAR ER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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 13 527 565.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 315 452.

Resultat

Årets resultat på kr 1 107 096 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 6 922 389.

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 årsmøtet 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 1 420 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

**Forsikring**

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

Lån

Lutvann Boligsameie har lån i Nordea Bank.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader fra 01.01.2022:

Felleskostnader økes med 4%.

Oppvarming økes med 4%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Lutvann Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lutvann Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskaps evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Q4V3N-Z6GD5-ML4XE-BXNEK-QZWZ5-VQJGA



LUTVANN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 284 323, KUNDENR. 5287

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 360 722	13 093 600	13 360 000	14 943 000
Andre inntekter	3	166 843	213 610	0	1 100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		13 527 565	13 307 210	13 360 000	16 043 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-39 480	-41 049	-50 980	-1 132 500
Styrehonorar	5	-280 000	-280 000	-280 000	-280 000
Avskrivninger	13	-15 904	-15 904	-16 000	0
Revisjonshonorar	6	-19 206	-20 621	-22 000	-24 000
Forretningsførerhonorar		-235 045	-228 535	-235 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-36 024	-18 822	-100 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-907 998	-765 015	-2 041 000	-1 420 000
Forsikringer		-1 064 026	-1 104 266	-1 165 000	-1 165 000
Kommunale avgifter	9	-1 695 221	-1 673 642	-1 691 000	-1 745 000
Kostnader sameie	19	-4 329 152	-2 406 774	-3 360 000	-3 640 000
Energi/fyring		-614 144	-272 867	-590 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-797 308	-720 460	-750 000	-830 000
Andre driftskostnader	10	-281 945	-260 402	-324 000	-314 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 315 452	-7 808 357	-10 624 980	-11 504 500
DRIFTSRESULTAT		3 212 113	5 498 853	2 735 020	4 538 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 947	25 086	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 116 965	-2 261 993	-2 372 000	-2 237 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 105 018	-2 236 908	-2 342 000	-2 207 000
ÅRSRESULTAT		1 107 096	3 261 945	393 020	2 331 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 107 096	3 261 945		



LUTVANN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 284 323, KUNDENR. 5287

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	572 547	588 451
SUM ANLEGGSMIDLER		572 547	588 451
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		62 102	30 712
Kundefordringer	14	110 766	55 676
Forskuddsbetalte kostnader		221 658	189 156
Andre kortsiktige fordringer		0	242 349
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	19	1 505 015	577 522
Driftskonto OBOS-banken		1 811 486	817 114
Driftskonto OBOS-banken II		8 251	15 001
Sparekonto OBOS-banken		6 448 467	5 935 216
Innestående i andre banker		115 503	991 645
SUM OMLØPSMIDLER		10 283 249	8 854 392
SUM EIENDELER		10 855 796	9 442 843
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-17 054 340	-18 161 435
SUM EGENKAPITAL		-17 054 340	-18 161 435
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	24 547 276	25 912 198
Annen langsiktig gjeld	17	2 000	2 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 549 276	25 914 198
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		156 852	116 296
Leverandørgjeld		38 726	59 533
Påløpte renter		447 940	543 375
Påløpte avdrag		242 724	357 802
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	19	1 505 015	577 522



16

Lutvann Boligsameie

Annen kortsiktig gjeld	18	969 602	35 552
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 360 860	1 690 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 855 796	9 442 843
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	19	2 687 526	1 031 290

Oslo, 22.03.2022

Styret i Lutvann Boligsameie

Oskar Strand/s/

Kristoffer Gradz/s/

Lars Hole/s/

Aase Gunn Nohr/s/

Berit Helene Lauten/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	5 670 336
Diverse	3 747 984
Oppvarming	2 711 664
Garasje	1 023 408
Parkering	153 090
Dekoder	54 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 360 722

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Callinganlegg	1 700
Elbilstrøm	143 082
Egenandel forsikring	20 000
Leieinntekt	21
Nettinnbetalinger	1 500
Parkering	540
SUM ANDRE INNTEKTER	166 843

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-39 480
SUM PERSONALKOSTNADER	-39 480

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 280 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 447, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 206.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 586
SUM KONSULENTHONORAR	-36 024

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

Drift/vedlikehold bygninger	-178 773
Drift/vedlikehold VVS	-454 642
Drift/vedlikehold elektro	-78 953
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 330
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 294
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 006
Egenandel forsikring	-85 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-907 998

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 054 959
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-640 049
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 695 221

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-59 515
Driftsmateriell	-4 087
Renhold ved firmaer	-156 020
Kontor- og datarekvisita	-4 681
Kopieringsmaterieill	-4 630
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 447
Andre kontorkostnader	-109
Telefon, annet	-10 736
Porto	-15 970
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-6 030
Velferdskostnader	-7 483
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-281 945

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 251
Renter bank	-4 193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 889
SUM FINANSINNTEKTER	11 947

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

Nordea		-2 116 514
Andre rentekostnader		-451
SUM FINANSKOSTNADER		-2 116 965

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Container			
Tilgang 1998	40 590		
Avskrevet tidligere	-40 589		
			1
Datautstyr			
Tilgang 2001	20 202		
Avskrevet tidligere	-20 201		
			1
PC med utstyr			
Tilgang 2007	25 123		
Avskrevet tidligere	-25 122		
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2001	795 200		
Avskrevet tidligere	-206 752		
Avskrevet i år	-15 904		
		572 544	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		572 547	

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-15 904****NOTE: 14****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	123277
Avsatt til tap på en fordring. (Avvikles/tapsføres 2022)	-12 511
SUM KUNDEFORDRINGER	110 766

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.



Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea

Lånet er et serielån med fastrenteavtale frem til 03.01.2023.

Lånet har en rentebytteavtale (SWAP) med variabel margin til banken.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 9,26 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2008	-37 000 000
Nedbetalt tidligere	11 087 802
Nedbetalt i år	1 364 922
	<u>-24 547 276</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-24 547 276</u>

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum bomåpner	-2 000
--------------------	--------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	<u>-2 000</u>
-----------------------------------	----------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fellessanlegg	-969 602
---------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	<u>-969 602</u>
-----------------------------------	------------------------

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 56% av fellesregnskapet Lutvann/Haukåsen, S 5307

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i s 5307. Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i s 5307, og utgjør kr 2.687.526,-

Selskapets andel i s 5307 vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden; under posten "andel omløpsmidler i fellessanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellessanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i s 5307 er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



Innkomne forslag:

1. Forslag fra styret – Endring av husordensregler – Krav om standardiserte postkasseskilt

Nå som sameiet får nye postkasser er det viktig at vi klarer å holde disse så ryddige og fine som mulig over tid. Vi ser at det på dagens postkasser er limt opp alle mulige varianter av navnelapper og egenprodusert merking. I den forbindelse foreslår styret at det kun skal være tillatt å benytte standardiserte skilt.

Forsalg til vedtak:

Husordensreglene tillegges følgende:

“Det er kun tillatt å benytte standardiserte navneskilt definert av styret på postkassene. Andre varianter av skilt eller navnelapper er forbudt”.

2. Harms – Lys i oppganger og kjellere

②

Til styret i Lutvann boligsameie

Oslo 17.februar 2022

Forslag til årsmøte 2022

Med bakgrunn i de høye strømprisene som har vært - og som sikkert kommer til å fortsette, ønsker jeg å foreslå et tiltak for å spare strøm i sameiet.

Jeg foreslår at styret ser på muligheten for å installere belysning med sensorer i alle fellesarealer som trappeoppganger, kjellere, garasjeanlegg o.l. Dette vil føre til lavere strømgifter fordi lyset kun slås på når noen beveger seg i nærheten. I tillegg er det led-lys som har svært lang levetid.

Solhøgda Borettslag på Oppsal har fått utført dette av Elektrikergruppen AS (tidligere Oslo & Akershus EL-installasjon A/S), det var et svært vellykket og godt drevet prosjekt av et pålitelig firma som de gjerne anbefaler videre. Dette har bl.a. gitt borettslaget reduserte strømgifter.

Jeg vil tro at det også for vårt sameie vil lønne seg på sikt med en slik utskiftning.

Vi burde tenke både på miljø og pris fremover og se muligheter for å spare penger på drift slik at man kan unngå hyppig økning av felleskostnader.

Med vennlig hilsen

Gerda Harms
Lutvannsveien 10, seksjon 45

Tel 9172 6451



Kommentar fra Styret:

Styret har innhentet prisoverslag på nye lamper med sensor for oppganger og kjellere.

Kostnaden vil bli på ca kr. 800.000,-. Styret mener kostnaden er høy i forhold til besparelsen, og vil ikke anbefale at vi går for utskifting av lamper nå. Det er allerede gjort sparetiltak ved at lamper på platå mellom etasjene slukkes på dagtid og det er montert sparepærer i lampene.

Styrets anbefaling: Beholde nåværende lamper.

3. Marit Olderkjær - Oppussing av felles trapperom i oppgangene

Ønsker følgende sak behandlet av årsmøtet 2022:

Oppussing av felles trapperom i oppgangene

Etter mange års slitasje er det behov for oppussing av felles trapperom i mange oppganger, i alle fall i Lutvannsveien 28.

Forslag til vedtak:

Styret innhenter anbud på og iverksetter oppussing av felles trapperom i oppgangene i Lutvann boligsameie.

Mvh

Marit S. Olderkjær

Lutvannsveien 28

Mob.nr. 91623165

Kommentar fra Styret:

Styret har innhentet tilbud på maling av oppganger. På grunn av kostnader så anbefaler styret at det gjøres over en 3-års periode. Fordeler man kostnaden over de samme 3 år og for eksemplet skyld deler den likt pr. seksjon, vil kostnaden utgjøre ca. kr. 135,- pr måned pr. seksjon. Det antas dog at tiltaket vil kunne finansieres over oppsparte midler.

Styrets anbefaling til vedtak: Styret gis fullmakt til å iverksette oppussing av oppgangene, over en periode på ca. 3 år.



4. Inger Haugom – Installere automatiske målere for varmtvann.

20.12.22

④

Til styret i Lutvann Boligsameie

Følgende ønskes behandlet på årsmøtet 5/5 22 :

Det foreslås å installere automatiske målere for varmtvann. Målerne regner ut behvernes individuelle forbruk hver måned, og det betales kun for det selskapet selv bruker (se vedlegg).

Mvh
Inger Haugom
Lutvannveien 28
inhaug@online.no



Kommentar fra Styret:

Styret har innhentet pristilbud for montering av vannmålere i hver enkelt leilighet. Det vil bli en omfattende investering, og kostnaden vil ikke stå i forhold til besparelsen. Det må monteres vannmålere på kjøkken og bad, samt alle radiatorer (hvis varme også skal være del av dette). Styret oppfordrer alle beboere til selv å ta ansvar for å holde kostnadene nede.

Da vi har felles fyring og produksjon av varmt forbruksvann med Boligsameiet Haukåsen IV, vil det heller ikke være mulig å gjennomføre dette uten tilsvarende installasjon hos dem.

Styrets anbefaling til vedtak: Nåværende fordeling av kostnadene beholdes.

5. Heidi Nerhus Eriksen – Felles tilbud på å bytte ut sikringsskapet.

Felles tilbud på å bytte ut sikringsskapet. Per dags dato er det eldre sikringsskap med skrusikringer leilighetene har. Nyere sikringsskap med automatsikringer vil minske brannfaren, mer nøyaktighet på måling av strømforbruket og gjøre det lettere å skru på strømmen igjen hvis en sikring skulle gå.

Med vennlig hilsen
Heidi Nerhus Eriksen
Lutvannsveien 32

Kommentar fra Styret:

Styret vil minne om at det er seksjonseier sitt ansvar at sikringsskap er i godkjent stand. Noen har også valgt å modernisere sine sikringsskap. Å sette i gang felles utskiftning av samtlige er lite aktuelt.

Styrets anbefaling: Ikke sette i gang et slikt omfattende tiltak.

6. Heidi Nerhus Eriksen – forslag at det settes opp sykkelstativer i nærheten av oppgangene til leilighetene

Jeg ønsker å foreslå at det settes opp sykkelstativer i nærheten av oppgangene til leilighetene. Til daglig bruk er det tungvint å bære sykkelen opp fra kjelleren. Hvis det er mulighet for å sette sykkelen ute legger sameiet opp til at beboerne kan ta grønnere valg når det kommer til fremkomstmiddel.

Kommentar fra Styret:

Styret har sett på saken, og kommet til at det er få steder det er mulig å montere sykkelstativ i nærheten av oppgangene uten at dette går på bekostning av grøntarealer og blomsterbed. Videre er det tvil om uteparkering av sykler er noe som egentlig vil bli benyttet, da vi har erfaring med at gjenstander ikke får stå i fred.

Styrets forslag til vedtak: Beholde dagens ordning med at sykler settes på anvist plass i kjeller.



FØLGENDE PERSONER INNSTILLES TIL VALG:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Kristoffer Gradz

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Håvard Svoen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lars Hole
Aase Gun Nohr
Berit Helene Lauten

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Line Diana Blytt
Christian Klem
Thineskumar Logeswaran



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor i kjelleren i Lutvannsveien 16, og postkasse på gavlveggen på den blokka.

E-postadressen er lvbs@online.no

Vibbo

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

Husk at seksjonseiere kan gå inn på vibbo.no og korrigere/legge inn info om adresse, e-postadresse, tlf.nr. og lignende.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Lutvann Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Gunnar Mohn og Lars Hole. Disse kan kontaktes på tlf. 90925136 (Mohn), og 90552649 (Hole). Det anmodes om at telefonhenvendelser til vaktmester i størst mulig grad gjøres innenfor normal arbeidstid.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for arbeid som ikke ligger under vaktmestertjenestens arbeidsoppgaver.

Søppelsjakter

Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelsjaktene. Avfallet skal være kildesortert og godt pakket. Vær oppmerksom på følgende: Midt i hver periode mellom tømning av søppeldunkene er vaktmestertjenesten inne for å bytte om på dunkene og flytte på poser som kan ha falt ut over kanten på dunkene. Det kan være en svært utakknemlig jobb hvis poser ikke er tette eller om spisse/skarpe gjenstander ikke er pakket forsvarlig inn. Dobbelt pose og solide knuter er nødvendig for å sikre at søpla havner der den skal.

Sørg for å holde luka til søppelsjakta skikkelig stengt for å unngå lukt i oppgangen.

Parkering og kjøring på området

Sameiet har parkeringsplasser og garasjeplasser som er knyttet til den enkelte leilighet. I tillegg har vi en rekke parkeringsplasser som er reservert for gjester. Regler for kjøring og parkering er gjengitt i husordensreglene og på skilt. Det oppfordres på det sterkeste til å forholde seg til dette.

Parkeringservice AS patruljerer området for å følge opp at bestemmelsene overholdes. Dessverre er det noen som ikke respekterer reglene for kjøring og parkering på eiendommen vår. Parkeringservice AS har i 2020 ilagt ca 180 kontrollavgifter.

For å ha adgang til garasjen trenger man en fjernåpner (håndsender), eller magnetkort.



Bestilling av fjernåpner (håndsender) til garasjen gjøres til Saco Teknikk AS på følgende nettsadresse: www.handsender.no.

Den må bestilles og betales på nett.
Du bestiller Ansonic SA 868-1 Mini.

Prisen er pr. i dag kr 770,- inkludert frakt.
Koden fås ved henvendelse til vaktmester.

Magnetkort til garasjen fås kjøpt hos vaktmestertjenesten.

Kontakt vaktmestertjenesten hvis det er behov for midlertidig parkeringstillatelse f.eks. i forbindelse med at man har håndverkere som utfører arbeid i sameiet.

Nøkler/skilt

Systemnøkler (til inngangsdører til oppgang) bestilles hos vaktmestertjenesten på tlf. 90552649. Det er kun eieren av leiligheten som kan bestille systemnøkler.

Skilt til postkasse bestilles hos R. Bergersen AS. Tlf. 22040750

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF skadeforsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden skal umiddelbart meldes til vaktmestertjenesten som igjen melder skaden videre til forsikringsselskapet, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir belastet forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For dekking av skader som følge av veggedyr dekker sameiets forsikring skader inne i seksjonene, men ikke tiltak for sanering av møbler og innbo (eks. nedfrysing av klær og møbler). Merk at egenandel ved en typisk vannskade er 10.000,- kroner. I noen tilfeller, vil seksjonseier kunne bli belastet egenandel (eks. ved uaktsom adferd, hærverk eller manglende ettersyn/vedlikehold). Sameiet aksepterer normalt ikke kontant oppgjør i forbindelse med skade. Dette for å sikre at skader på bygningsmassen utbedres forskriftsmessig.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret. Det er også seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret samt å bekoste vedlikehold og eventuell nyanskaffelse. Det anbefales røykvarsler i alle oppholds- og soverom, og at disse er seriekoblet.

Branninstruks for beboere

- Den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier.
- Skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av slukkerutstyr i egen leilighet.
- Ikke tildekke, skjule eller på annen måte gjøre slukkeutstyr utilgjengelig.
- Holde rømningsveier fri. Det vil si trappeoppganger inklusive inngangsparti og kjellerkorridorer. Merk at det ikke er lov til å hensette barnevogner, sykler og lignende i området rundt postkassene.
- Melde fra dersom man oppdager forhold som kan redusere brann sikkerheten.

VED BRANN**Varsle**

- Ring brannvesenet (tlf. 110), forklar hvem du er, hvor du ringer fra og hvorfor du ringer.
- Varsle de andre i bygningen.
- Evakuer så fort som mulig.
- Få med deg naboene dine.
- IKKE SETT DEG SELV I FARE!

Slukke

Hvis du har mulighet, prøv å slukke brannen med de slukkemidler som er tilgjengelige. Trekk deg ut av farlige situasjoner og la brannvesenet overta.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Elektrisk anlegg

Hafslund Nett har skiftet ut samtlige strømmålere til nye AMS-målere, både i hovedtavlene og hos hver enkelt seksjonseier.

Fortsatt har mange leiligheter sikringssskap med skursikringer.

Med tanke på anleggets alder og faren for varmgang i slike, anbefaler styret sameiere om å oppgradere til nye jordfeilautomater.



Det anbefales også å benytte firmaer som leverer europeisk produsert sikringsmateriell av høy kvalitet.

Kabel-TV og bredbånd

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

?	Skifte av paneler under vinduer og nye vannbrett	Ikke estimert
?	Nye hekker. Ca 140 meter.	Estimat – Fjerning av gammelt, bortkjøring, ny jord/jordforbedring, nye planter, planting: 410.000,-
?	Nye gjerder (vi har ca 180 meter gjerde)	Ikke estimert
?	Maling av trappeoppganger, vegger, tak, dørkarmen og kjellergulv	Ikke estimert
?	Reparasjon av støttemur mellom øvre uteparkering og snuplassen i lutvanskroken.	Ikke estimert
2022	Rengjøring av ventilasjonssystem og sentrale avtrekksvifter	Estimat: 237.837,-
2022	Nye ringeklokker m/døråpner og ny kabling til leilighetene	Estimat: 1.456.000,-
2022	Nye postkasser	Estimat basert på flere innhentede tilbud: 460.000,-
2021	Lekkasje i yttertaket i nr. 34	Den delen som ikke ble dekket av forsikringen utgjorde en kostnad på 195.425,-.
2021	Felling og bortkjøring av de store trærne som presset på støttemuren mellom øvre uteparkering og snuplassen i Lutvanskroken	38.125,-
2021	Rengjøring av avløpsrør og bunnledninger. Bestilt. Venter på lettelse i Covid-restriksjonene for å kunne gjennomføre	Estimat: 250.000,-
2020	Reparasjon av lekkasje i varmekursen som går over til Haukåsen IV (under veien).	Kostnad: 744.662,- Kostnad deles 50/50 med Bs Haukåsen IV. Andel for Lutvann boligsameie: 372.331,-



2020	Reparasjon av lekkasje i forbindelsen med slukene på garasjetaket (altså ute på taket). Deler av jobben var en garantisak overfor Drogseth AS. Arbeidet vil fortsette sommer 2021.	Kostnad: 150.873,-
2019	Reparasjon av hydraulikk på traktoren	Kostnad 34.320,- Andel for Lutvann boligsameie: 19.220,-
2019	Reparasjon av lekkasje i forbindelse med slukene på garasjetaket.	Kostnad: 95.932,-
2019	Innbetaling av tilbakeholdt beløp etter kontroll av ferdigstilte restanser - garasjehuset.	Kostnad: 51.861,-
2019	Ferdigstillelse av garasjegulvprosjektet. Innbetaling av tilbakeholdt beløp.	Kostnad: 125.000,-
2018	Reparasjon av garasjegulv med katodisk beskyttelse. (Reklamasjonssaken mot Consolvo AS og Protector AS)	Kostnad i 2018: 3.695.372,-
2017	Installasjon av automatisk styring av returvannsventiler i fyringsanlegget	Kr. 55 100,- Andel for Lutvann Bs: kr. 30 856,-
2016	Rengjøring av fasader på alle nordsider av bygningene samt impregnering av gavlveggen ved nr. 24.	Kostnad kr. 101 750,-
2016	Nytt gjerde på støttemur ved den store parkeringsplassen.	Kostnad kr 26.000,-.
2016	Nye røykluker for de siste blokkene, Lutvannsveien 20, 22, 24,26, 28, 36, 38, 40 er montert.	Kostnad kr 129 000,-. I tillegg kommer elektrikerarbeid. Samtlige røykluker er med dette skiftet.
2015-2016	Rehabilitering fyrhus i samarbeid med Haukåsen IV. Utskiftning av de to kjelene med brennere. Overgang fra fossil olje til bio-olje. Hver kjele er 920 kilowatt.	Startet høsten 2015. Ferdigstilt februar 2016. Total kostnad inkl. tilleggsarbeider kr 1 128 000. Av dette er kr 631 680 Lutvann Boligsameies andel.
2014	Maling av 8 oppganger. Vegger, karmen og kjellergulv.	
2014	Reparere lekkasje fra rustne rør fyringskurs fra Lutvann BS til BS Haukåsen IV	Kostnad fordelt 50/50 med Haukåsen IV. Lutvann Boligsameie sin del beløper seg til kr 129 030,50.
2012 - 2013	Skifte av ekspansjonstank nr. 2 i fyringsanlegget	Total kostnad kr. 58.781,- (Lutvann Boligsameie sin andel)



2011 - 2012	Skifte av ekspansjonstank i fyringsanlegget	Total kostnad kr. 56.239,- (Lutvann Boligsameie sin andel)
2010	Installasjon av bommer	Total kostnad kr. 260 598,-. Altså kr. 86 866,- pr. stk.
2010 - 2011	Skifte av hovedtavle (strøm) i parkeringshuset	Kostnad 108.772,- inkl. mva.
2010	Asfaltering av kjøreveier på Området og nytt gjerde ved gavl i Lutvannsveien 10	Total kostnad kr. 653.875,-
2008 - 2009	Rehabilitering balkonger. Utvidelse og innglassing.	Startet januar 2008. Planen er at alle balkongene skal være ferdige innen uke 8 i 2009. Den totale kostnaden beløper seg til kr. 36 250 000,- inkl. mva.
2006	Rehabiliterert parkeringshuset	Rehabiliteringen er gjort med katodisk behandling
1999	Varmepumper for varmtvann ferdigstilt	



LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Andre inntekter	2	7 731 433	4 297 789	5 000 000	6 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 731 433	4 297 789	5 000 000	6 000 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-989 924	-990 719	-1 155 000	-1 207 000
Avskrivninger	9	-14 996	-33 639	-25 000	0
Revisjonshonorar	4	-9 721	-10 263	-11 000	-13 000
Konsulentonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-110 432	-878 235	-379 000	-620 000
Forsikringer		-13 207	-12 445	-20 000	-20 000
Energi/fyring	6	-6 222 850	-2 084 821	-3 080 000	-3 700 000
Andre driftskostnader	7	-369 498	-287 691	-325 000	-435 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 730 628	-4 297 811	-5 000 000	-6 000 000
DRIFTSRESULTAT		805	-22	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	97	0	0
Finanskostnader	8	-805	-75	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-805	22	0	0
ÅRSRESULTAT		0	0	0	0



LUTVANN/HAUKÅSEN IV FELLESREGNSKAP SAMEIE
ORG.NR. 989 378 945, KUNDENR. 5307

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	27 784	42 780
SUM ANLEGGSMIDLER		27 784	42 780
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	10	1 742 923	0
Driftskonto OBOS-banken		878 553	942 798
Driftskonto OBOS-banken II		7 359	13 820
Skattetrekkkonto OBOS-banken		30 908	31 892
SUM OMLØPSMIDLER		2 659 743	988 510
SUM EIENDELER		2 687 526	1 031 290
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	0
SUM EGENKAPITAL		0	0
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 537 559	89 524
Skyldige offentlige avgifter	11	65 053	64 700
Annen kortsiktig gjeld	12	84 914	877 066
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 687 526	1 031 290
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 687 526	1 031 290
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2022,
Styret i Lutvann/haukåsen IV Fellesregnskap Sameie

Arnljot Skaar /s/	Mariann Bergseter/s/
Berit Helene Lauten/s/	Oskar Strand/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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

NOTE: 2**ANDRE INNTEKTER**

5286	3 401 830
5287	4 329 603
SUM ANDRE INNTEKTER	7 731 433

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-756 506
Annen lønn, ikke feriepenges	-5 000
Påløpte feriepenges	-84 914
Arbeidsgiveravgift	-123 440
Pensjonskostnader	-13 882
Yrkesskadeforsikring	-4 879
Personalforsikring	225
Arbeidsklær	-1 528
SUM PERSONALKOSTNADER	-989 924

Det har i løpet av året blitt utbetalt lønn o.l. for i gjennomsnitt 2 årsverk gjeldende vaktmester-



tjeneste. Det formelle ansettelsesforhold for vaktmestertjeneste ligger i s. 5287 Lutvann Boligsameie. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 721.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 026
Drift/vedlikehold VVS	-45 588
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 818
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-110 432

NOTE: 6**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 047
Strøm oljefyr el.bereder	-6 164 803
SUM ENERGI / FYRING	-6 222 850

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-38 165
Verktøy og redskaper	-1 622
Driftsmateriell	-46 936
Lyspærer og sikringer	-8 769
Snørydding	-131 620
Telefon/bredbånd	-7 721
Telefon, annet	-6 459
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 650
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-106 167
Reisekostnader	-4 781
Bank- og kortgebyr	-2 094
Velferdskostnader	-2 515
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-369 498

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld		-805
SUM FINANSKOSTNADER		-805

NOTE: 9**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin			
Tilgang 2006	78 125		
Avskrevet tidligere	-75 376		
Avskrevet i år	-2 748		1
Sandstrøer			
Tilgang 2005	27 390		
Avskrevet tidligere	-26 426		
Avskrevet i år	-963		1
Snøfreser nr. 1			
Tilgang 2007	98 713		
Avskrevet tidligere	-94 371		
Avskrevet i år	-4 341		1
Tilhenger			
Tilgang 1998	79 950		
Avgang 2000	-26 650		
Avskrevet tidligere	-53 299		1
Traktor			
Tilgang 2006	816 763		
Avskrevet tidligere	-782 039		
Avskrevet i år	-6 945		
		27 779	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		27 784	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-14 996	



NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Haukåsen IV Boligsameie, avregning 2021	761 830
Lutvann Boligsameie, avregning 2021	969 602
IF	11 490
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 742 923

NOTE: 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-30 908
Skyldig arbeidsgiveravgift	-34 145
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-65 053

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-84 914
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-84 914



5287 Lutvann Boligsameie

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)



**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.