



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 943 367	7 950 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 943 367</b>	<b>7 950 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		227 074	233 905
Annen driftskostnad		2 698 524	2 453 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 925 598</b>	<b>2 687 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 017 769</b>	<b>5 263 593</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		579	1 135
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>579</b>	<b>1 135</b>
Annen finanskostnad		1 118 203	1 188 304
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 118 203</b>	<b>1 188 304</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 117 624</b>	<b>-1 187 169</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 900 145	4 076 425
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		118 125 000	118 125 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		118 125 001	118 125 001
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		118 125 001	118 125 001
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 246	
Andre fordringer		127 514	115 313
Sum fordringer		131 760	115 313
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 587 780	1 986 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 587 780	1 986 058
Sum omløpsmidler		2 719 540	2 101 371
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>120 844 541</b>	<b>120 226 372</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 300	9 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 300</b>	<b>9 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		39 556 806	35 656 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>39 556 806</b>	<b>35 656 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>39 566 106</b>	<b>35 665 961</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 390 620	59 742 379
Øvrig langsiktig gjeld		23 615 700	23 615 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>80 006 320</b>	<b>83 358 079</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>80 006 320</b>	<b>83 358 079</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 105 382	1 105 419
Leverandørgjeld		130 396	90 516
Skyldige offentlige avgifter		12 968	6 396
Annen kortsiktig gjeld		23 369	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 272 114</b>	<b>1 202 332</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>81 278 434</b>	<b>84 560 411</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>120 844 541</b>	<b>120 226 372</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446870

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 943 367	7 950 654
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 943 367</b>	<b>7 950 654</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		227 074	233 905
Annen driftskostnad		2 698 524	2 453 156
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 925 598</b>	<b>2 687 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 017 769</b>	<b>5 263 593</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		579	1 135
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>579</b>	<b>1 135</b>
Annen finanskostnad		1 118 203	1 188 304
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 118 203</b>	<b>1 188 304</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 117 624</b>	<b>-1 187 169</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		3 900 145	4 076 425
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		3 900 145	4 076 425
<b>Årsresultat</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 900 145	4 076 425
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

## 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 118 125 000 118 125 000

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende 1 1

Sum varige driftsmidler 118 125 001 118 125 001

#### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 118 125 001 118 125 001

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

#### Fordringer

Kundefordringer 4 246

Andre fordringer 127 514 115 313

Sum fordringer 131 760 115 313

#### Investeringer

Sum investeringer 0 0

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 2 587 780 1 986 058

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 2 587 780 1 986 058

Sum omløpsmidler 2 719 540 2 101 371

SUM EIENDELER 120 844 541 120 226 372

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital 9 300 9 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 300</b>	<b>9 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	39 556 806	35 656 661
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>39 556 806</b>	<b>35 656 661</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>39 566 106</b>	<b>35 665 961</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 390 620	59 742 379
Øvrig langsiktig gjeld	23 615 700	23 615 700
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>80 006 320</b>	<b>83 358 079</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>80 006 320</b>	<b>83 358 079</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 105 382	1 105 419
Leverandørgjeld	130 396	90 516
Skyldige offentlige avgifter	12 968	6 396
Annen kortsiktig gjeld	23 369	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 272 114</b>	<b>1 202 332</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>81 278 434</b>	<b>84 560 411</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>120 844 541</b>	<b>120 226 372</b>



Organisasjonsnr: 885 234 992  
LUNGEGAARDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Lungegaarden Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2021





### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Lungegaarden Borettslag. Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6172>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Elbil-lading utenfor borettslaget
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lungegaarden Borettslag**

Rosmari Grindheim Valdersnes

Espen Refsdal Thiem

Andreas Berggreen

Kristian Brakvatne

Bastian Edi Hoffmann



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.

**Forslag til vedtak**

Elin Beate Rand og Daniel Schwarz velges til protokollvitner.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 210 125.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 210 125 kr.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rosmari Grindheim Valdernesnes	Møllendalsveien 4
Nestleder	Espen Refsdal Thiem	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Andreas Berggreen	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Kristian Brakvatne	Møllendalsveien 4
Styremedlem	Bastian Edi Hoffmann	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Malin Fossdal	Møllendalsveien 4
Varamedlem	Jorunn Slagstad	Møllendalsveien 4

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Rosmari Grindheim Valdernesnes Møllendalsveien 4

#### Varadelegert

Bastian Edi Hoffmann Møllendalsveien 4

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne, samt 2 kvinner som varamedlemmer. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Lungegaarden Borettslag

Borettslaget består av 93 andelsleiligheter.

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

Møllendalsveien 4, 5009 Bergen

Gårds- og bruksnummer:

162 42 44

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

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.

Lungegaarden 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 Revisorgruppen Hordaland.



## STYRETS ARBEID – Årsrapport for 2020

### Møteaktivitet:

Det har i perioden vært 10 styremøter og digitalt årsmøte. Varamedlemmer har vært innkalt til alle møter. Styremedlemmer har deltatt på ulike kurs i regi av OBOS i perioden. Oppsummering av styrets viktigste saker og tiltak det siste året:

#### 1. Pågående covid-19-pandemi:

På grunn av pågående pandemi av covid-19 ble også generalforsamling 2021 holdt digitalt, i perioden 12-15. mai 2020. Generalforsamlingen vil bli avholdt på OBOS sin plattform Vibbo. Pandemien har også ført til at enkelte pågående saker har blitt satt på vent eller forsinket, deriblant rengjøring av ventilasjonskanaler i bygget, årlig vindusvask i 2021 og BKK sitt arbeid med å montere individuelle strømmålere i bygget.

Det har blitt montert spritdispensere ved alle utgangene i bygget og ved ekstra vaskebyrået som vasker fellesområder har satt inn ekstra renholdstiltak på overflater og dørhåndtak i bygget.

#### 2. Fasade og vedlikehold:

Det har vært et tilfelle av vanninntrenging fra avløp på terrasse i 5. etasje og inn i leilighet i 4. etasje. Sluken er byttet ut og lekkasje stoppet. Det er også skiftet takpapp på to ulike terrasser i 5. etasje i forbindelse med andelseiere sin egen utskifting av terrassebord.

#### 3. Videoovervåking:

Videoovervåkingen i bygget er aktivt og overvåker hele fasaden av bygget, alle utganger og områdene tilhørende bygget. November 2020 ble videoovervåkingssystemet i bygget oppgradert. Tre eksisterende kameraer ble byttet ut til nyere og bedre modeller, og det ble også montert to nye kamera for å dekke områder som tidligere ikke ble dekket.

#### 4. Ventilasjonsanlegg:

I løpet av perioden har vi skiftet serviceavtale fra Fana Blikk AS til Ventilasjon Service Hordaland. Ventilasjon Service Hordaland har valgt å reparere motorer som har stoppet fremfor å bytte de ut med nye. Antall driftstans på anlegget er redusert siden forrige periode, og som følge av dette også kostnadene. Styret har i perioden sett på muligheten for å skifte ut eksisterende anlegg (noe som var tatt høyde for i budsjett for 2020 og er tatt høyde for i budsjett for 2021), men har besluttet å sette planene på vent da anlegget i dag fungerer som det skal og driftstansene er minimale.

Det er derimot planlagt en rengjøring av alle ventilasjonskanaler tilknyttet anlegget i løpet av vår/sommer 2021, hvor et eksternt firma vil komme inn og deriblant rengjøre kanalene som suger luft ut fra de ulike leilighetene (kjøkken og bad).

#### 5. TV- og bredbånd:

November 2019 ble det inngått en ny rammeavtale på TV- og bredbåndstjenester med Telenor. Avtalen er på 36 mnd og inkluderer komplett 75 bredbåndsabonnement og TV- og strømnetjenesten T-We. Prisen på tjenesten er 399,- pr. andel i mnd fra april 2021.

## 6. Gangvei sjøsiden:

Juni 2020 ble endelig plan for Store Lungegårdsvann vedtatt av bystyret i Bergen. I vedtak om ny reguleringsplan for området er det planer for en gangvei rundt Lungegaarden borettslag på sjøsiden. Når en eventuell gangvei skal bygges er ikke vedtatt eller satt tidspunkt for. Vedtaket til bystyret finner dere her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2019-2023/behandlede-saker/bymiljo/plan-for-store-lungegardsvann-pa-plass>

## 7. Elbil-lading utenfor borettslaget:

Installasjon av ladepunkt for elbil utenfor bygget har tidligere vært utsatt pga. usikkerhet rundt reguleringsplanene til Bergen kommune for området. Styret har tidligere vedtatt å utsette arbeidet til endelig plan for kommunen er satt. Siden ny reguleringsplan for området nå er satt ønsker styret igjen å se på muligheten for å få ladepunkt for elbil utenfor bygget, og det er på bakgrunn av dette meldt inn egen sak til generalforsamlingen om å gi styret fullmakt til å foreta de nødvendige undersøkelser og vurderinger for felleskapets beste, med det formål å tilby lademulighet for elbil utenfor borettslaget.

## 8. Parkering:

Bygget har 52 parkeringsplasser og rundt 40 plasser blir til enhver tid leid ut til beboere i bygget. I tillegg leies 15 plasser ut til Møllendalsveien 1A Bergen AS i nabobygget. I desember 2020 ble ny avtale inngått, og antall plasser som leies ut ble økt fra 10 til 15 plasser.

## 9. Strømmålere:

NVE har bestemt at fellesmåling av strøm ikke lenger skal være tillatt og at alle boliger i Norge skal ha individuelle strømmålere. På bakgrunn av dette har BKK i april 2021 montert nye individuelle målere for hver andel i bygget, og alle andeler har fått egen måler-ID.

## 10. Nøkkelsystem:

I november 2020 ble nøkkel tilhørende vaskebyrået vårt stjålet fra deres bil. På bakgrunn av dette så bestilte borettslaget nytt nøkkelsystem for alle ytterdører i skallet på bygget. Nøklene som tidligere ga tilgang til ytterdører, sykkelboder, leiligheter, postkasse og private boder fungerer fremdeles på leilighet/privat bod/postkasse, men ikke lenger på ytterdører på utsiden av bygget. Grunnet pågående pandemi har det tatt tid å få system levert, men nøkler ble delt ut i april 2021 og nye låser montert første uken i mai 2021. Det nye låsesystemet er av typen Triton CLIQ, og hvor hver nøkkel har en elektronisk krets i nøkkel som gir tilgang. Ved å bytte til dette nøkkelsystemet kan enkelt nøkler som kommer på avveie stenges ute fra systemet på dagen.

## 11. HMS:

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



Fremkommelighet og å påse at møbler/barnevogner/sykler/søppel/annet ikke er lagret i fellesområder er også et fokusområde som har jevnlig blitt kontrollert i løpet av perioden.

## **12. Utvendig vindusvask av hele bygget:**

August 2020 vasket Clean Windows AS alle utsidige vinduer i bygget som det var lett tilkomst til. På fasaden på sørsiden ble 1-4. etasje vasket med teleskopstang, og tilsvarende 1-3. etasje på sjøsiden. 4. etasje på sjøsiden og hele 5. etasje fikk tilbud om å få vinduene vasket på utsiden fra innsiden av boligen. Grunnet pandemi ble vindusvask først gjennomført i august.

## **13. Dugnad:**

Det ble arrangert dugnad lørdag 20. og søndag 21. juni 2020 med totalt 21 deltakere. Parkeringsplassen ble kostet, bed luket, deler av fasaden spylt og deler av 1. etasje ble malt. Rododendronplanter på takterrassen ble planert over i nye pletter og bossrommet ble ryddet og vasket.

## **14. Felleskostnader:**

Felleskostnadene i borettslaget ble ikke endret fra 2020 til 2021. Bakgrunnen for dette er at borettslaget pr. dags dato har solid likviditet og styret derfor ikke så behov for å øke felleskostnadene.

## **15. Facebook, hjemmeside og Vibbo:**

Styret har arbeidet med å flytte eksisterende informasjon fra hjemmeside til Vibbo, OBOS sin portal for å kommunisere innad i borettslag. Eksisterende hjemmeside blir ikke oppdatert og vil avvikles i løpet av 2021. Styret deler også informasjonen som blir publisert på Vibbo på Nabogruppen på Facebook. Alle beboere må registrere seg på Vibbo for å delta på digitalt årsmøte.

## **16. Kriminalitet:**

Borettslaget har de senere år hatt noen tilfeller av hærverk og tyveri. Det har vært en nedgang i disse tilfellene etter nytt videoovervåkingssystem ble montert for noen år siden. Det har siden forrige generalforsamling vært innbrudd i ene styreboden i bygget, hvor datamaskinen koblet til videoovervåking ble stjålet, samt noe verktøy. Dette innbruddet kan trolig sees i sammenheng med nøkkel som har blitt stjålet fra bil i 2020. Samme uke som tyveriet ble anmeldt fant politiet tingene som var stjålet i forbindelse med en ransakelse, og borettslaget har fått det tilbake. Når årsberetningen ble skrevet var dette en pågående sak.

## **17. Diverse:**

- Styret har behandlet bruksoverlating og godkjenning av nye andelseiere
- Styret har vært disponibel for alle henvendelser for beboere/andelseiere
- Regnskap for 2020 og budsjett for 2021 er blitt behandlet



## 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 7 943 367 i henhold til budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av leieinntekter for parkeringsplasser og trafo, samt viderefaktureringskostnader.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 925 598, mot budsjettet kr 3 049 852. Det var budsjettet kr 600 000 til utskiftning av ventilasjonsanlegg, men dette arbeidet er utsatt. Det har imidlertid påløpt en del kostnader knyttet til lekkasje og ny porttelefon som ikke var budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 3 900 145 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) på kr 3 351 759 er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det ikke innbetalt på IN-ordningen. Innbetalinger brukes til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Borettslaget har vedtatt å låse renten til 1,9% frem til juli 2022, og det er ikke anledning til å betale ned på individuell fellesgjeld så lenge renten er bundet.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 447 426 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 905 000. Dette inkluderer utskiftning av ventilasjonsanlegg til kr 600 000.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

De kommunale avgiftene er budsjettet med bakgrunn i byrådet forslag for 2020.



- Renovasjon økes med 5%
- Vannavgift holdes uendret, mens avløpsavgift reduseres med 4%
- Feieavgift økes med 10%
- Eiendomsavgift holdes uendret

## **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

## **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert til kr 154 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lungegaarden Borettslag.

## **Lån**

Lungegaarden Borettslag har lån i hovedlånet i Husbanken med fast rente på 1,9% fram til 01.07.2022, og gjenstående løpetid på 14 år. Det er tatt opp et tilleggslån i OBOS Banken knyttet til rehabilitering av fasade. Lånet har flytende rente og en gjenstående løpetid på 11 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

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

## **Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% i 2021.

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

## **Felleskostnader**

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i  
Lungegaarden Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Lungegaarden Borettslag sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 3.900.145,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 (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.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret 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



Revisorgruppen

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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Bergen, 28.04.2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



Lungegaarden Borettslag

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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>899 039</b>	<b>110 479</b>	<b>899 039</b>	<b>1 447 425</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	3 900 145	4 076 425	3 744 148	3 535 775
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-3 351 759	-3 287 864	-3 335 000	-3 364 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>548 386</b>	<b>788 561</b>	<b>409 148</b>	<b>171 775</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 447 426</b>	<b>899 039</b>	<b>1 308 187</b>	<b>1 619 200</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 719 540	2 101 371		
Kortsiktig gjeld	-1 272 114	-1 202 332		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 447 426</b>	<b>899 039</b>		



Lungegaarden Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		4 421 465	4 421 447	4 421 448	4 421 448
Innkrevde felleskostnader	2	3 393 076	3 412 396	3 395 552	3 386 552
Avgiftspliktige inntekter	3	111 849	102 344	105 000	105 000
Andre inntekter	3	16 977	14 467	10 000	15 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>7 943 367</b>	<b>7 950 654</b>	<b>7 932 000</b>	<b>7 928 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 074	-28 905	-29 000	-29 000
Styrehonorar	5	-205 000	-205 000	-205 000	-210 125
Revisjonshonorar	6	-10 069	-9 841	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-174 235	-169 325	-174 000	-177 000
Konsulenthonorar	7	-4 725	-3 158	-5 000	-5 000
Kontingenter		-18 600	-18 600	-18 600	-18 600
Drift og vedlikehold	8	-676 777	-394 799	-810 000	-905 000
Forsikringer		-144 716	-115 650	-138 000	-154 000
Kommunale avgifter	9	-866 427	-837 801	-866 252	-886 000
Energi/fyring		-164 077	-264 282	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-391 342	-380 658	-309 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-247 557	-259 042	-235 000	-278 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 925 598</b>	<b>-2 687 061</b>	<b>-3 049 852</b>	<b>-3 323 225</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>5 017 769</b>	<b>5 263 593</b>	<b>4 882 148</b>	<b>4 604 775</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 017 769</b>	<b>5 263 593</b>	<b>4 882 148</b>	<b>4 604 775</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	579	1 135	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-1 118 203	-1 188 304	-1 139 000	-1 070 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 117 624</b>	<b>-1 187 169</b>	<b>-1 138 000</b>	<b>-1 069 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 900 145</b>	<b>4 076 425</b>	<b>3 744 148</b>	<b>3 535 775</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		3 900 145	4 076 425		



Lungegaarden Borettslag

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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygg og tomt	13	118 125 000	118 125 000
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>118 125 001</b>	<b>118 125 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		4 246	0
Forskuddsbetalte kostnader		119 386	115 307
Andre kortsiktige fordringer	15	8 128	6
Driftskonto OBOS-banken		2 577 153	1 975 431
Driftskonto OBOS-banken II		10 627	10 627
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 719 540</b>	<b>2 101 371</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>120 844 541</b>	<b>120 226 372</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 93 * 100		9 300	9 300
Annen egenkapital	16	39 556 806	35 656 661
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>39 566 106</b>	<b>35 665 961</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 390 620	59 742 379
Borettsinnskudd	18	23 615 700	23 615 700
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>80 006 320</b>	<b>83 358 079</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		130 396	90 516
Skyldige offentlige avgifter	19	12 968	6 397
Påløpte renter		271 866	288 500
Påløpte avdrag		833 516	816 919
Annen kortsiktig gjeld	20	23 369	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 272 114</b>	<b>1 202 332</b>



Lungegaarden Borettslag

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>120 844 541</b>	<b>120 226 372</b>
Pantstillelse	21	119 625 000	120 125 000
Garantiansvar		0	0

Bergen, 19.04.2021  
Styret i Lungegaarden Borettslag

Rosmari Grindheim Valdersnes/s/      Bastian Edi Hoffman/s/

Andreas Berggreen/s/      Espen Refsdal Thiem/s/      Kristian Brakvatne/s/

## 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 KONTO

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

## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

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



Lungegaarden Borettslag

av fremtidige felleskostnader.

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 785 992
Tv-anlegg	389 484
Parkering	151 250
Dugnad	111 600
Kapitalkostnader på IN-lån	4 421 448
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	17
Overført til kapitalkostnader	-4 421 465
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 438 326</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-45 250
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 393 076</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	250
Leie - Trafo/BKK	9 731
Utleie	2 750
Viderefakturerte fakturaer	4 246
Parkeringsutleie (Avg.pl.)	111 849
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>128 826</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-1 200
Arbeidsgiveravgift	-29 074
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 200
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 074</b>

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 205 000. I tillegg har styret fått dekket middag for kr 2 949, jf. noten om andre driftskostnader.



Lungegaarden Borettslag

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 069.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 725
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 725</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-433 339
Drift/vedlikehold elektro	-10 458
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 118
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 136
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 464
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-53 323
Kostnader dugnader	-16 939
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-676 777</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-249 559
Vann- og avløpsavgift	-336 832
Renovasjonsavgift	-280 036
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-866 427</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 280
Driftsmateriell	-8 130
Lyspærer og sikringer	-1 554
Vaktmestertjenester	-66 656
Vakthold	-36 043
Renhold ved firmaer	-77 135
Snørydding	-24 500
Trykksaker	-2 769
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 200
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 949
Andre kontorkostnader	-10 190
Porto	-1 190
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 461
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-247 557</b>



Lungegaarden Borettslag

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	579
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>579</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 105 091
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 919
Renter på leverandørgjeld	-193
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 118 203</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER / TOMT**

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

Tomten ble kjøpt i 2003

Gnr. 162/bnr. 42

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

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**InternTV**

Tilgang 2011	163 956	
Avskrevet tidligere	-163 955	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**

**0**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	23
Parkering	8 105
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>8 128</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 070 367
Egenkapital fra IN tidligere	5 547 914
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-2 061 475
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>39 556 806</b>



Lungegaarden Borettslag

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

## NOTE: 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2017	-600 000	
Nedbetalt tidligere	73 572	
Nedbetalt i år	35 385	
		-491 043

#### Husbanken

Renter 31.12: 1,906 %, løpetid 30 år

Opprinnelig, 2005	-94 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	29 736 135	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 316 374	
Nedbetalt tidligere, IN	5 547 914	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-55 899 577

Lånet er et annuitetslån.

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

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-56 390 620</b>
------------------------------------	--------------------

---

## NOTE: 18

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-23 615 700
------------------	-------------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-23 615 700</b>
----------------------------	--------------------

---

## NOTE: 19

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-12 968
--------------	---------

---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-12 968</b>
---	----------------

---

## NOTE: 20

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-23 369
-------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-23 369</b>
-----------------------------------	----------------

---

## NOTE: 21

### PANTSTILLELSE



Lungegaarden Borettslag

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	23 615 700
Pantelån	56 390 620
Påløpte avdrag	833 516
Bregnede IN-forpliktelse	3 486 439
<b>TOTALT</b>	<b>84 326 275</b>

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

Bygg og tomt	118 125 000
<b>TOTALT</b>	<b>118 125 000</b>



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1380358. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Borettslaget har imidlertid vedtatt å binde renten i Husbanken frem til 01.07.2022. Det er ikke anledning til å betale ned på individuell fellesgjeld i perioden der renten er bundet.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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



## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

## Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

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



Lungegaarden Borettslag

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



Sak 5

## **Elbil-lading utenfor borettslaget**

**Forslag fremmet av:** Rosmari Grindheim Valdersnes

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

På generalforsamling i 2016 ble det vedtatt at generalforsamlingen ga styret en videre fullmakt til å foreta de nødvendige undersøkelser og vurdering for fellesskapets beste, med det formål å tilby lademulighet for elbil utenfor borettslaget.

Pga. varsel om endring av reguleringsplan hos Bergen kommune utenfor bygget ble planen om å få satt opp elbillading på kortsiden av bygget utsatt frem til ny reguleringsplan var vedtatt. I 2020 vedtok bystyret endelig plan for Store Lungegårdsvann

(<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2019-2023/behandlede-saker/bymiljo/plan-for>

Siden det er 5 år siden forrige generalforsamlingsvedtak på dette ber jeg generalforsamlingen om å på nytt vurdere saken og vedta følgende:

"Styret i Lungegaarden borettslag gis fullmakt til å foreta de nødvendige undersøkelser og vurderinger for fellesskapets beste, med det formål å tilby lademulighet for elbil utenfor borettslaget."

### **Styrets innstilling**

Sak vedtas

### **Forslag til vedtak**

Styret i Lungegaarden borettslag gis fullmakt til å foreta de nødvendige undersøkelser og vurderinger for fellesskapets beste, med det formål å tilby lademulighet for elbil utenfor borettslaget.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

##### **Rosmari Grindheim Valdernesnes**

Har vært styreleder de siste to årene og ønsker å fortsette å engasjere meg i borettslaget det kommende året. Er strukturert, utadvendt og har høy arbeidskapasitet.

#### Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

##### **Daniel Schwarz**

Fordi jeg er engasjert og liker å bidra.

##### **Espen Refsdal Thiem**

Jeg vil at Lungegaarden borettslag skal være et godt hjem for alle dets beboere.

Samtidig vil jeg at vi skal få mest mulig ut av hver krone som forvaltes av styret. I min tid i styret med ansvar for ventilasjon, har utgiftene knyttet til ventilasjon-anlegget gått ned drastisk.

Jeg mener man trenger en kritisk stemme som bidrar til å holde felleskostnadene nede.

##### **Herdis Instefjord Moldøen**

Eg er pragmatisk og ser etter gode løysingar. Har vore i styret før.

##### **Maren Langelandsvik Knutsen**

Jeg ønsker å bli styremedlem, da jeg vil være med å bidra til å skape et best mulig borettslag for oss alle. Jeg er jobber som grafisk designer, og er en strukturert, positiv og tålmodig person. Samboeren min og jeg har bodd her i bygget i to år og vi trives svært godt – noe jeg vil at alle andre skal gjøre også!

#### Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

##### **Daniel Schwarz**

Fordi jeg er engasjert og liker å bidra.

##### **Elin Beate Rand**

Eg e ei sprudlande dame i sin beste alder som ønsker å bidra på best mulig måte for fellesskapet her vi bor:) Eg likar å ha ting på stell, og å få ting gjort på lønnsame og effektive måtar! Saman får vi det til:)

##### **Espen Refsdal Thiem**

Jeg vil at Lungegaarden borettslag skal være et godt hjem for alle dets beboere.

Samtidig vil jeg at vi skal få mest mulig ut av hver krone som forvaltes av styret. I min tid i styret med ansvar for ventilasjon, har utgiftene knyttet til ventilasjon-anlegget gått ned



drastisk.

Jeg mener man trenger en kritisk stemme som bidrar til å holde felleskostnadene nede.

**Jorunn Slagstad**

Jeg ønsker å engasjere meg et år til som vara i borettslaget. Jeg synes det er kjekt å ha muligheten til å bidra til fellesskapet og å gjøre Lungegaarden til et trivelig borettslag.

**Malin Fossdal**

Satt i styret som varamedlem i 1 år. Ønsker å sitte i 1 år til.



Sak 7

### **Valg av delegert til OBOS generalforsamling**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Rosmari Grindheim Valdersnes. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås Andreas Berggreen.

### **Styrets innstilling**

Vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås Rosmari Grindheim Valdersnes. Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås Andreas Berggreen.



## 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](http://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.