



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 153 301
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 24/26
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 990 211	2 987 214
Sum inntekter		2 990 211	2 987 214
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		1 498 101	1 469 805
Sum kostnader		1 630 221	1 606 725
Driftsresultat		1 359 990	1 380 489
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 674	22 927
Sum finansinntekter		17 674	22 927
Annen finanskostnad		380 879	444 497
Sum finanskostnader		380 879	444 497
Netto finans		-363 205	-421 570
Ordinært resultat før skattekostnad		996 785	958 918
Ordinært resultat etter skattekostnad		996 785	958 918
Årsresultat		996 785	958 918
Totalresultat		996 785	958 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		996 785	958 918
Sum overføringer og disponeringer		996 785	958 918



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		72 938 667	72 939 778
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 200 000	3 200 000
Sum varige driftsmidler		76 138 667	76 139 778
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 138 667	76 139 778
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 398	219 029
Sum fordringer		10 398	219 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 370 627	2 833 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 370 627	2 833 727
Sum omløpsmidler		3 381 025	3 052 755
SUM EIENDELER		79 519 693	79 192 534

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 056 055	5 059 270
Sum opptjent egenkapital		6 056 055	5 059 270
Sum egenkapital		6 060 855	5 064 070
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 669 697	18 077 192
Øvrig langsiktig gjeld		55 655 200	55 655 200
Sum annen langsiktig gjeld		73 324 897	73 732 392
Sum langsiktig gjeld		73 324 897	73 732 392
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 598	349 361
Annen kortsiktig gjeld		105 343	46 711
Sum kortsiktig gjeld		133 941	396 072
Sum gjeld		73 458 838	74 128 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 519 693	79 192 534



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446446

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 153 301
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 24/26
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2021

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: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 990 211	2 987 214
Sum inntekter		2 990 211	2 987 214
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	136 920
Annen driftskostnad		1 498 101	1 469 805
Sum kostnader		1 630 221	1 606 725
Driftsresultat		1 359 990	1 380 489
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 674	22 927
Sum finansinntekter		17 674	22 927
Annen finanskostnad		380 879	444 497
Sum finanskostnader		380 879	444 497
Netto finans		-363 205	-421 570
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		996 785	958 918
Årsresultat		996 785	958 918
Totalresultat		996 785	958 918
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		996 785	958 918
Sum overføringer og disponeringer		996 785	958 918



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		72 938 667	72 939 778
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 200 000	3 200 000
Sum varige driftsmidler		76 138 667	76 139 778
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 138 667	76 139 778
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		10 398	219 029
Sum fordringer		10 398	219 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 370 627	2 833 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 370 627	2 833 727
Sum omløpsmidler		3 381 025	3 052 755
SUM EIENDELER		79 519 693	79 192 534
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 056 055	5 059 270
Sum opptjent egenkapital	6 056 055	5 059 270
Sum egenkapital	6 060 855	5 064 070
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 669 697	18 077 192
Øvrig langsiktig gjeld	55 655 200	55 655 200
Sum annen langsiktig gjeld	73 324 897	73 732 392
Sum langsiktig gjeld	73 324 897	73 732 392
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	28 598	349 361
Annen kortsiktig gjeld	105 343	46 711
Sum kortsiktig gjeld	133 941	396 072
Sum gjeld	73 458 838	74 128 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	79 519 693	79 192 534



Organisasjonsnr: 982 153 301
BORETTSLAGET LUNDEN 24/26

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Borettslaget Lunden 24/26

Velkommen til digital generalforsamling i perioden 6. - 14 mai 2021 på NETTMØTE.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Borettslaget Lunden 24/26 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Borettslaget Lunden 24/26 bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Vi har bare ordinære saker i år, og til behandling er de lovpålagte saker, godkjenning av årsregnskap og årsrapport, saker fra beboere, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte. Gjennom året kan beboere be om ekstraordinært årsmøte for å ta opp saker.

Årsmøtet starter:

Møtet åpnes 6 mai 2021.

Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 14 mai 2021.

Hvordan deltar du?

Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.

Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og annen informasjon.

Du kan se gjennom sakene som behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Google Chrome anbefales som nettleser for vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer stemmeseddel som er distribuert i postkasse til styret eller styrepostkassen, innen årsmøtet avsluttes for stemmegivning. Saksinformasjonen er i dette heftet.

Generelt om Korona og tiden vi er inne i nå og fremover

Vær forsiktig med mulige smitekilder som heis og forsamlinger. Ta vare på deg selv og andre.

Ta hensyn til hverandre. Vi er mye mer hjemme, på hjemmekontor og med barn, så forsøk å begrense støyende aktiviteter og bruk møbelknotter på alle stoler og bord. Snakk med naboene dine om du setter i gang oppussing eller hamring og banking.



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

Årsmøtet åpnes **06.05.2021** og er åpent for avstemming i 9 dager, siste dato for avstemming er **14.05.2021**

Selskapsnummer: 5374 Selskapsnavn: Borettslaget Lunden 24/26

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Birgitte Undlie

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 120 000,- for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styremedlem	Mathias Espeland	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Linda Øverby	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Sivarajany Kandiha	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Fredrik Stenseth	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomité	Birgitte Undlie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomité	Dag O. Foss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Lunden 24/26
avholdes i perioden 6. - 14 mai 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret godtgjørelse for perioden juni 2020 til mai 2021.

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Styret bør legge frem informasjon om fremtidig vedlikeholdsprogram
- B) Styret bør arbeide for å redusere husleien
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 13 april 2021
Styret i Borettslaget Lunden 24/26

Tor Ove Kilnes /s/

Linda Øverby /s/

Hans Kristian Martinsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Ove Kilnes	Lunden 26 F
Styremedlem	Linda Øverby (på valg)	Lunden 26 C
Styremedlem	Hans Kristian Martinsen (på valg)	Lunden 26 B
Varamedlem	Hilde Kjersti Asphjell (på valg)	Lunden 26 V
Varamedlem	Mathias Espeland (på valg)	Lunden 26 T

Valgkomiteen

Dag O. Foss	Lunden 24 V
Birgitte Undli	Lunden 24 A

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Lunden 24/26

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Borettslaget Lunden 24/26 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982153301, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune med følgende adresse:

Lunden 24
Lunden 26

Gårds- og bruksnummer:
88 446

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.

Borettslaget Lunden 24/26 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 9 styremøter med ca 80 saker, oppfølgingssaker og tilhørende undersøker er behandlet i perioden mai 2020 til og med april 2021 (fra og med møte 4-2020 til og med møte 4-2021).

Styret har arbeidet med en hel del saker i perioden. Under er en oppstilling av de mest viktige sakene. Se også listen historikken av større vedlikehold bakerst i årsrapporten:

- Garasje. Gjennomført årlig brannkontroll av brann-anlegg, detektorer og porter. Brannportenes lukkefunksjon ble vedlikeholdt og utendørs brannklokke tilknyttet brannalarmen montert, slik at det er lettere å oppdage en evt. Brann.
- Armaturen i garasjen ble byttet til LED armaturer, da det stadig gikk et armatur i stykker.
- Alle pakninger i en rørdel som har skapt flere dryppsaker ble byttet juni 2020. Dette ble utført av OAR (Oslo og Akershus Rørleggerbedrift).
- Det er identifisert en lekkasje fra en takterrasse og ned i stuetak under. Dette kan medføre en større kostnad for borettslaget, da reparasjon av takterrasser kan være omfattende.
- Støy. Det er pågående saker for å redusere støy fra T-bane og aggregater hos Benum. Østre Aker vei ser ut til å få 70 km/t permanent.

Det er inngått nye avtaler, en med Kone for vedlikehold av heis ble inngått. Dette ble en bedre og mer kostnadseffektiv avtale enn den gamle avtalen. En annen med Aker Lås og Nøkkel lokalt, for bestilling av nøkler til dører. Årsaken er at vi da ikke trenger å sende forespørsel via Trioving i Sverige. Nye nøkler rekvireres fortsatt via styret.

Det er flere vedlikeholdsoppgaver som pågår nå eller har blitt utsatt fra sommeren 2020. Dette er istapper ved lunden 26F, bytte av armatur på svalgangene, ved mye regn kan det komme drypp/vanninnslag i ytterboder (viktig da at ventilene inne i bodene ikke tildekkes), reparasjon av plater på gelendre og skillevegger i 4de etasje, last balanser for el-biler i garasjen, mulig asfaltert gangvei foran Lunden 26 i tillegg til saker i vedlikeholds-nøkkelen. Styret håper å få avsluttet så mange som mulig av disse sakene sommeren 2021. Vedlikeholds-nøkkel for årene fremover ble utarbeidet i 2020, men oppdatert våren 2021. For perioden fremover blir dette en del av styrets grunnlag for prioriteringer av vedlikehold.

Via vellet er det også utført flere oppgaver:

- Anbud for snøbrøyting, grøntarbeid og vaktmestertjeneste ble utarbeidet høsten 2020. Vellet bytter leverandør til Toma for disse tjenestene. Snø og grønt-tjenestene er fortsatt felles for alle, mens vaktmestertjenesten kan velges av hvert enkelt selskap i vellet. Vårt borettslag, samt Lunden 32-36, valgte å beholde avtalene med ISS.
- En gruppe er satt ned for å se på vellets vedtekter og ordensregler. Dette kommer opp på årsmøtet i vellet juni 2021.
- Pakkebokser fra Posten og PostNord er etablert ved Lunden 32 på den indre veien etter ønske fra Posten og PostNord.
- Lekeplasskontroll er utført for 2020.
- Kummene på det indre området og langs veien ble «sopet» for grus og annet som har blitt samlet opp gjennom årene våren 2021.

Økonomien i borettslaget er god. Det er siden 2014 bygget opp egenkapital til fremtidig vedlikehold. Styret søker å finansiere jevnlig vedlikehold med egenkapital for å unngå endringer i husleien unødvendig. Vi er ferdig med lånet som ble tatt opp i forbindelse med

det store «svalgang og balkong» prosjektet i 2014. For 2020 ble det et overskudd som i all hovedsak skyldes billigere energikostnader enn budsjettert og vedlikeholdsoppgaver som er forskjøvet til 2021. Styret har passet på rentenivået i takt med endringene i markedet.

Det er utarbeidet og distribuert flere informasjonsskriv og oppslag i perioden og det er avholdt dugnad i perioden.

Forholdet mellom vedlikehold og husleiens felleskostnader

Lunden 24 og 26 har generelt god økonomi, og vi har i øyeblikket også god likviditet. Som en følge av dette har det kommet spørsmål fra beboere om vi kan sette ned husleien samt om det er fremtidig vedlikehold som vil kunne trenge denne likviditeten.

I stedet for å ha dette som en sak med avstemming på generalforsamlingen, ønsker styret og redegjøre kort for status på dette.

Med husleie menes her i hovedsak den delen av de månedlige kostnadene som er felleskostnader. Kostnader til Kabel TV (TV/internett), oppvarming og garasje er egne kostnader. Husleiekostnader er fordelt etter areal i leiligheten.

I borettslaget har vi nå omtrent 3 millioner i midler som skal dekke løpende drift samt fremtidig vedlikehold. Styret er også i prosess med å oppdatere vedlikeholdsplanen for i år og de neste 3-5 årene. Denne er ikke helt ferdig, men vil bli det i løpet av våren. Ut ifra det vi vet så langt så vil vi i 2021 gjennomføre vedlikehold for 300-500.000kr som vi antar vil inkludere aktiviteter som:

- Vask av gavler (endevegger) for å fjerne «hvitt belegg» og se hva dette kommer av
- Bytte til LED lys på svalganger
- Ferdigstille lastbalansering til alle EI-bil ladestasjonene
- Legge vanntett belegg/påstøp på den lille svalgangen ut fra heissjakt
- Reparere skade gavl ved 26F
- Kanskje lage gangsti mellom 26A og gangsti ut mot T-bane for å redusere trafikk ved vinduer i første etasje og bedre gangveien vinterstid.

I årene fremover må vi nok regne med at vi bla. Må beise blokkene på nytt, skifte noe panel med råteskader, reparere noen takrenner, gjennomgå taket og vil få en 2-3 millioner i vedlikeholdsutgifter utover vanlig løpende drift og vedlikeholdsavtaler.

Styret ønsker å ha forutsigbar husleie, og tror at ved å holde husleien på det nåværende nivå, kanskje justert med årlig prisvekst (KPI), så vil vi kunne ha nok penger til å dekke vedlikeholdet fremover uten å ta opp lån. Eventuelt låneopptak finansieres normalt med økt husleie.

Se også avsnittet «Større vedlikehold og rehabilitering» for en historisk liste over vedlikehold.

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 2 990 211,-.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser. Avviket mot budsjett skyldes tomme leieforhold p-plasser, eller disposisjonelle endringer av disse.

Andre inntekter, kr 1 803,-, er salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 630 221,-.

Dette er kr 317 779,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og lave energipriser i 2020.

Resultat

Årets resultat på kr 996 785,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 247 084,- 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 451 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.



Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Lunden 24/26.

Lån

Borettslaget Lunden 24/26 har lån i Eika Boligkreditt AS.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Men kostnader kabel-TV/bredbånd er justert i henhold til borettslagets faktiske kostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Lunden 24/26

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Lunden 24/26.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET LUNDEN 24/26 ORG.NR. 982 153 301, KUNDENR. 5374

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 656 683	2 382 534	2 656 683	3 247 085
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		996 785	958 918	577 000	736 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-407 495	-680 557	-374 000	-442 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		1 111	-4 212	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		590 401	274 149	203 000	294 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 247 084	2 656 683	2 859 683	3 541 085
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		3 381 025	3 052 755		
Kortsiktig gjeld		-133 941	-396 072		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 247 084	2 656 683		



BORETTSLAGET LUNDEN 24/26
ORG.NR. 982 153 301, KUNDENR. 5374

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 988 408	2 986 698	3 000 000	3 001 000
Andre inntekter	3	1 803	516	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 990 211	2 987 214	3 000 000	3 001 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 703	-7 691	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-91 793	-89 205	-93 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-2 083	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-342 448	-196 320	-451 000	-451 000
Forsikringer		-108 342	-98 304	-103 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-176 669	-159 874	-176 500	-189 500
Kostnader sameie	20	-310 725	-273 642	-329 000	-329 000
Energi/fyring	10	-268 811	-455 580	-450 000	-405 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 302	-159 021	-166 000	-173 000
Andre driftskostnader	11	-18 225	-30 169	-33 500	-63 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 630 221	-1 606 725	-1 948 000	-1 963 000
DRIFTSRESULTAT		1 359 990	1 380 489	1 052 000	1 038 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 674	22 927	0	10 000
Finanskostnader	13	-380 879	-444 497	-475 000	-312 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-363 205	-421 570	-475 000	-302 000
ÅRSRESULTAT		996 785	958 918	577 000	736 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		996 785	958 918		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	68 920 000	68 920 000
Tomt		4 000 000	4 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	18 667	19 778
Andre varige driftsmidler	15	3 200 000	3 200 000
SUM ANLEGGSMIDLER		76 138 667	76 139 778
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 398	668
Forskuddsbetalte kostnader		0	218 361
Driftskonto OBOS-banken		1 087 287	1 085 512
Sparekonto OBOS-banken		1 263 161	740 463
Sparekonto OBOS-banken II		1 020 179	1 007 751
SUM OMLØPSMIDLER		3 381 025	3 052 755
SUM EIENDELER		79 519 693	79 192 534
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 100 * 48		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		6 056 055	5 059 270
SUM EGENKAPITAL		6 060 855	5 064 070
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 669 697	18 077 192
Borettsinnskudd	17	55 655 200	55 655 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 324 897	73 732 392
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 757	46 711
Leverandørgjeld		28 598	349 361
Annen kortsiktig gjeld	18	45 586	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		133 941	396 072
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		79 519 693	79 192 534
Pantstillelse	19	76 115 200	77 115 200
Garantiansvar	20	100 696	34 379



Oslo, 13.04.2021
Styret i Borettslaget Lunden 24/26

Tor Ove Kilnes /s/

Linda Øverby /s/

Hans Kristian Martinsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 030 952
Garasje	443 016
Oppvarming	346 848
Kabel-tv	158 976
Strøm elbil	22 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 002 592

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-14 184
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 988 408

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	3
Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	1 803

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 850, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 703.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-2 083
SUM KONSULENTHONORAR	-2 083

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-102 593
Drift/vedlikehold VVS	-73 833
Drift/vedlikehold elektro	-53 480
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 931
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 354
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 750
Kostnader dugnader	-882
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-342 448

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-176 669
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 669

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 940
Fjernvarme	-220 871
SUM ENERGI / FYRING	-268 811

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 635
Driftsmateriell	-244
Lyspærer og sikringer	-1 638
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 850
Andre kontorkostnader	-580
Porto	-722
Bank- og kortgebyr	-3 157
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 225

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	498
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 464
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	673
Andre renteinntekter	39
SUM FINANSINNTEKTER	17 674

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-380 868
Andre rentekostnader	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-380 879

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 2001	68 920 000
SUM BYGNINGER	68 920 000

Tomten ble kjøpt i 2001.

Gnr.88/bnr.446

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg

Tilgang 2001	3 200 000
	3 200 000

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	3 200 000
--------------------------------	------------------

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Eika Boligkreditt AS, lån nr 152061412**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2013	-20 347 672
Nedbetalt tidligere	2 270 480
Nedbetalt i år	407 495
	-17 669 697

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 669 697
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i 2001	-55 655 200
--------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD	-55 655 200
----------------------------	--------------------

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-45 586
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 586
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	55 655 200
Pantelån	17 669 697
TOTALT	73 324 898

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

Bygninger	68 920 000
Tomt	4 000 000
TOTALT	72 920 000

NOTE: 20**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1/29 av tomt gnr 88, bnr 265 som er fellesområdet i Lunden Hageby, og som Lunden Hageby Vel iht fullmakt fra sameierne og vellets vedtekter har driftsansvar for.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Lunden Hageby Vel og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Lunden Hageby Vel som utgjør kr 100 696 for 2019.

Selskapets andel i Lunden Hageby Vel vises i balansen som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



3. GODTGJØRELSER

Godtgjørelse til styret er uforandret fra forrige periode. For perioden juni 2020 til mai 2021 foreslås det 120000kr. som godtgjørelse, fordelt etter vanlig nøkkel:

Styreleder 40%

2 Styremedlemmer 15% hver

2 varamedlemmer 15% hver

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag



**5. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mathias Espeland	Lunden 26T
Linda Øverby	Lunden 26C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tor Ove Kilnes	Lunden 26 F
----------------	-------------

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

- | | |
|-----------------------|------------|
| 1. Sivarajany Kandiha | Lunden 24F |
| 2. Fredrik Stenseth | Lunden 26A |

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Birgitte Undlie	Lunden 24A
Dag O. Foss	Lunden 24V

I valgkomiteen for Borettslaget Lunden 24/26

Dag O. Foss
Birgitte Undli



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kontaktes ved behov. Henvendelsen rettes direkte til styrets medlemmer eller på borettslagets e-post lunden24og26@styreverrommet.net alternativt legges post til styret i postkassen ved heisen.

Kontaktinformasjon til styret og mye annen informasjon ligger på borettslagets hjemmeside <http://www.lundenhageby.no/lunden24-26>.

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

ISS Facility Services AS leverer vaktmestertjenester til borettslaget i henhold til avtale.

Parkering

En parkeringsplass i garasjeanlegg under blokkene følger med hver leilighet. Borettslaget har noen plasser som leies. Beboere som ønsker å leie plass kan ta kontakt med styreleder. Gjester kan parkere på gjesteparkeringen med p-kort synlig i ruten.

Nøkler/skilt/elektronisk garasjeåpner

Hovednøkkel til leilighetene og nøkkel til garasjeanlegg/sykkelboder bestilles via styret v/ nestleder.

Skilt til postkasse bestilles hos styreleder.

Elektronisk garasjeåpner kjøpes direkte fra www.nordport.no, eller via styret. Nærmere kontaktinformasjon til Nordport finner du på garasjeporten. Garasjeåpner leveres til styreleder for koding. Styret har også noen få garasje åpnere til salgs fra alternativ leverandør. Kontakt styreleder for eventuelt kjøp.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Lunden 24/26 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets 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

2021	Via vellet er det nye avtaler på vedlikehold av snø, grønt og vaktmester, samt lekeplasskontroll.	Vellet har byttet leverandør av sine tjenester og vaktmestertjenesten bar blitt en «lokal» tjeneste for oss. Vi har da valgt å fortsette med ISS. Lekeplassen har hatt årlig lekeplasskontroll. Dette ble utført av Aktiv Lek. Alle kummene på området ble «sopt» for grus. Dette ble utført av Norsk Gjenvinning HøyVaTek.
2021	Brannkontroll og utbedring av avvik i garasjen	I garasjen har vi ett lokalt brannvarslingsanlegg med brannporter og detektorer. Dette ble kontrollert og avvik utbedret. Dette ble utført av Schneider Electric.
2021	Ny avtale med Kone om heisvedlikehold	Vi hadde en gammel avtale med Kone om heisvedlikehold. Den nye avtalen er mer korrekt med dagens oppgaver og en bedre avtale rent økonomisk.
2020	Pakninger i tak over dusj byttet	De utsatte pakningene ved stoppekranen i taket over dusjen er byttet i alle leiligheter. Det skapte



2020	Armaturler i garasjen byttet til LED	gjentatte drypplekkasjer. Dette ble utført av Oslo og Akershus Rørleggerforretning (OAR). Etter stadige defekte armaturer i garasjen, ble alle byttet, da dette var mer kostnadseffektivt enn å bytte en og en. Dette ble utført av Kvikk Installasjon.
2020	Avtale om bestilling av nøkler via Aker Lås og nøkkel	Våre systemnøkler bestilles via TrioVing, som har sentralisert dette til Sverige. Det er derfor hensiktsmessig og benytte en lokal TrioVing bedrift.
2020	Reparert trappeneser og montert sklisikring på trappeavsatser	Trappenesene var blitt stedvis veldig slitt og på trappeavsatsene ble det glatt ved vann/snø på overflaten. Dette ble utført av Universelt AS.
2020	Konvertert borettslagets hjemmesider til OBOS Vibbo.no plattform.	For å få en enklere plattform å drifte, samt at OBOS la vibbo.no inn som en del av forretningsfører innholdet, ble innhold fra http://lundenhageby.no/ overført. Det er videresending fra gammel til ny plattform. URL: https://vibbo.no/borettslaget-lunden-2426
2020	Laget dreneringsgrøft, kortvegg Lunden 24 og en liten på Lunden 26.	Pga. av mye overflatevann som kommer ovenfra, via Barnas Barnehage, så samlet det seg mye vann på kortveggen. Dette vannet «gravde» seg ned langs kortvegg og fant også veien inn i garasjen via vannrør som går til Barnas Barnehage. Dette ble utført av Morten Nafstad Anleggsgartner.
2020	Installert målere for totalt vannforbruk inn til Lunden 24-26	Via Oslo Kommune, og deres kartlegging av vannforbruk, ble 2 av Lunden 24-26 beboere med på kart-leggingen. Som en del av dette ble total vannmåler på inntak installert.
2019	Installert automatiske strømmålere for strøm til hver enkelt leilighet.	Pga. myndighetskrav er det installert automatiske strømmålere til hver leilighet.
2019	Installert system for el-bil ladestasjon	Beboere kan koble til egne ladestasjoner til leilighetens strømkurs. Borettslaget står for lastbalansering av strøm i bygget. Utført av Kvikk Installasjon.
2019	Bygget forenklet sirkulasjonssystem for varmt tappevann i taket i garasjen (april 2019).	I enkelte leiligheter, spesielt de lengst unna berederrom/teknisk rom, tok det veldig lang tid å få varmt vann frem til kran i leilighet. Tiden kunne være inntil 3 minutter. Utført av Andenes VVS.
2015	Oppsett av to el-bil ladestasjoner	Oppsett av 2 Salto ladestasjoner. Arbeid utført av EDA- Elektro Data AS
2015	Ventilasjon	Ventilasjonskanaler i leilighetene er vedlikehold/renset. Utført av PowerClean.
2014	Byttet all armatur i taket i garasjen	Armaturler var begynt å bli dårlig og mange lysrør gikk. Arbeid utført av Innlandet Elektro.
2013 - 2015	Rehabilitering av ballkonger og fasade, inkludert beising av fasade.	Arbeidet ble utført av Alliero, hovedsakelig i 2013 og 2014, men noe gjenstående arbeid ble avsluttet i 2015. Beising av vinduskarmer var ikke nødvendig.
2013	Utbedret takterrasse	Utbedret taklekkasjer på terrasser.
2008	Ventilasjon	Ventilasjonskanaler/vifter i leilighetene er vedlikehold. Utført av PowerClean.
2007	Beising av blokkene	
2003 - 2004	Diverse	Gjennomført 2003/2004: · Det er gitt tilbud til alle beboere om skjerming av balkonger



2013 - 2013	Utbedret takterrasse	· Rengjort garasjelegget. Port ble reparert/skiftet
2013 - 2015	Rehabilitering av balkonger og fasade	· Montert fuglenetting rundt søppelboder · Montert lufteluker i alle uteboder Utbedret taklekasjer på terrasser.
2008 - 2008	Ventilasjon	Arbeidet ble utført av Alliero, hovedsakelig i 2013 og 2014, men noe gjenstående arbeid ble avsluttet i 2015 Ventilasjonskanaler/vifter i leilighetene er vedlikehold.
2007 - 2007	Beising av blokkene	Gjennomført 2003/2004:
2003 - 2004	Diverse	· Det er gitt tilbud til alle beboere om skjerming av balkonger · Rengjort garasjelegget. Port ble reparert/skiftet · Montert fuglenetting rundt søppelboder · Montert lufteluker i alle uteboder

Forretningsførers oppgaver

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

- Innkreving 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 evt. forkjøpsrett.
- Forvaltning og andre rådgivningstjenester
Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/sameiermøte
Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/sameiermøte.
Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing.
Teknisk forvaltning og drift.