



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 057 502  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØNNEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 05.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 443 098	2 377 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 443 098</b>	<b>2 377 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 266	79 870
Annen driftskostnad		1 457 369	1 437 331
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 539 635</b>	<b>1 517 201</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>903 463</b>	<b>860 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 923	737
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 923</b>	<b>737</b>
Annen finanskostnad		576 074	600 353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>576 074</b>	<b>600 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-573 151</b>	<b>-599 616</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 312	260 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		110 280 000	110 280 000
Sum varige driftsmidler		110 280 000	110 280 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		111 175	116 319
Sum finansielle anleggsmidler		111 175	116 319
Sum anleggsmidler		110 391 175	110 396 319
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 192	
Andre fordringer		181 399	158 631
Sum fordringer		182 592	158 631
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		719 533	642 242
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		719 533	642 242
Sum omløpsmidler		902 124	800 873
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 293 299</b>	<b>111 197 191</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>170 000</b>	<b>170 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		54 102 290	53 771 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>54 102 290</b>	<b>53 771 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>54 272 290</b>	<b>53 941 978</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		23 620 599	24 000 175
Øvrig langsiktig gjeld		33 111 339	33 084 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>56 731 938</b>	<b>57 084 175</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>56 731 938</b>	<b>57 084 175</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		67 138	81 849
Leverandørgjeld		96 779	89 189
Annen kortsiktig gjeld		125 154	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>289 071</b>	<b>171 038</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>57 021 009</b>	<b>57 255 213</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 293 299</b>	<b>111 197 191</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356938

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 994 057 502  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: LØNNEBAKKEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Kjerstin Holm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 994 057 502  
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 443 098	2 377 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 443 098</b>	<b>2 377 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		82 266	79 870
Annen driftskostnad		1 457 369	1 437 331
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 539 635</b>	<b>1 517 201</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>903 463</b>	<b>860 161</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 923	737
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 923</b>	<b>737</b>
Annen finanskostnad		576 074	600 353
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>576 074</b>	<b>600 353</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-573 151</b>	<b>-599 616</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		330 312	260 545
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>



Organisasjonsnr: 994 057 502  
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			
Sum varige driftsmidler		110 280 000	110 280 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		111 175	116 319
Sum anleggsmidler		110 391 175	110 396 319
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		1 192	158 631
Sum fordringer		181 399	158 631
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		719 533	642 242
Sum omløpsmidler		719 533	642 242
Sum omløpsmidler		902 124	800 873
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 293 299</b>	<b>111 197 191</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	54 102 290	53 771 978
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>54 102 290</b>	<b>53 771 978</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>54 272 290</b>	<b>53 941 978</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 620 599	24 000 175
Øvrig langsiktig gjeld	33 111 339	33 084 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>56 731 938</b>	<b>57 084 175</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>56 731 938</b>	<b>57 084 175</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	67 138	81 849
Leverandørgjeld	96 779	89 189
Annen kortsiktig gjeld	125 154	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>289 071</b>	<b>171 038</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>57 021 009</b>	<b>57 255 213</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>111 293 299</b>	<b>111 197 191</b>



Organisasjonsnr: 994 057 502  
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Lønnebakken Borettslag

30. mars 2023

Selskapsnummer: 656





## Velkommen til årsmøte i Lønnebakken Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

30. mars 2023 kl. 18:00, Tveten gård.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte
5. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lønnebakken Borettslag**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 108.000,-



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 108.000,-

Sak 4

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ola Haagaas

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alf Sverre Andresen
- Ole-Jørgen Wethal

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Benedikte Ring Johansen



Sak 5

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ola Haagaas

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ole-Jørgen Wethal

Sak 6

## Valg av Valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Edvard Helvig
- Sølvi Johanne Ruen Hauger



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ola Haagaas	Sigrid Undsets Vei 7 D
Nestleder	Thone Anny Nytrøen Pedersen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Styremedlem	Tom Fosserud	Sigrid Undsets Vei 7 A
Styremedlem	Espen Larsen	Sigrid Undsets Vei 7 A
Styremedlem	Marit Olufsen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Varamedlem	Eldbjørg Ajer	Sigrid Undsets Vei 7 C
Varamedlem	Benedikte Ring Johansen	Sigrid Undsets Vei 7 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Ola Haagaas Sigrid Undsets Vei 7 D

##### Varadelegert

Thone Anny Nytrøen Pedersen Sigrid Undsets Vei 7 D

#### Valgkomiteen

Sølvi Johanne Ruen Hauger Sigrid Undsets Vei 7 A  
Edvard Helvig Sigrid Undsets Vei 7 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lonnebakken@styrerrommet.no](mailto:lonnebakken@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Lønnebakken Borettslag

Borettslaget består av 34 andelsleiligheter.

Lønnebakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994057502, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

140 33

Første innflytting skjedde i 2010. Tomten ble kjøpt i 2010.

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.



Lønnebakken Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lønnebakken Borettslag.

### **Lån**

Lønnebakken Borettslag har lån i Husbanken. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,477 %. Løpetiden er 50 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lønnebakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lønnebakken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

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

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

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

Oslø, 16. februar 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



## LØNNEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 994 057 502, KUNDENR. 656

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>629 834</b>	<b>706 784</b>	<b>629 834</b>	<b>613 053</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	330 312	260 545	328 400	391 700
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-379 576	-370 135	-377 000	-387 000
Renter miljøkonto	-157	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	32 640	32 640	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-16 781</b>	<b>-76 950</b>	<b>-48 600</b>	<b>4 700</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>613 053</b>	<b>629 835</b>	<b>581 234</b>	<b>617 753</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	902 124	800 873		
Kortsiktig gjeld	-289 071	-171 038		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>613 053</b>	<b>629 835</b>		



## LØNNEBAKKEN BORETTSLAG ORG.NR. 994 057 502, KUNDENR. 656

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		955 650	970 488	969 192	969 192
Innkrevde felleskostnader	2	1 459 172	1 392 844	1 455 808	1 565 808
Ladeinntekter EL-bil		23 787	13 130	12 000	30 000
Andre inntekter	3	4 489	900	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 443 098</b>	<b>2 377 362</b>	<b>2 437 000</b>	<b>2 565 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 166	-9 870	-10 500	-15 000
Styrehonorar	5	-72 100	-70 000	-72 100	-108 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-5 965	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-69 670	-67 970	-70 000	-73 000
Konsulenthonorar	7	-9 233	-2 253	-10 000	-12 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-456 553	-490 837	-447 000	-399 000
Forsikringer		-106 871	-110 310	-111 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-338 256	-324 205	-339 500	-363 500
Energi/fyring		-127 251	-95 259	-95 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-156 972	-154 258	-155 000	-176 000
Andre driftskostnader	10	-178 389	-179 474	-198 700	-198 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 539 635</b>	<b>-1 517 201</b>	<b>-1 520 600</b>	<b>-1 592 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>903 463</b>	<b>860 161</b>	<b>916 400</b>	<b>972 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>903 463</b>	<b>860 161</b>	<b>916 400</b>	<b>972 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 923	737	4 000	1 000
Finanskostnader	12	-576 074	-600 353	-592 000	-582 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-573 151</b>	<b>-599 616</b>	<b>-588 000</b>	<b>-581 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>330 312</b>	<b>260 545</b>	<b>328 400</b>	<b>391 700</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		330 312	260 545		

**LØNNEBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 994 057 502, KUNDENR. 656****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	100 780 000	100 780 000
Tomt		9 500 000	9 500 000
Miljøbankkonto, øremerket		27 496	0
Langsiktige fordringer	14	83 679	116 319
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>110 391 175</b>	<b>110 396 319</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 192	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 009	36 855
Andre kortsiktige fordringer	15	27 495	15 652
Energiavregning	19	109 895	106 124
Driftskonto OBOS-banken		491 373	415 978
Sparekonto OBOS-banken		228 159	226 264
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>902 124</b>	<b>800 873</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 293 299</b>	<b>111 197 191</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	54 102 290	53 771 978
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>54 272 290</b>	<b>53 941 978</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	23 620 599	24 000 175
Borettsinnskudd	18	33 084 000	33 084 000
Avsetning bomiljøtiltak		27 339	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>56 731 938</b>	<b>57 084 175</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		96 779	89 189
Påløpte renter		34 733	50 556
Påløpte avdrag		32 405	31 293
Påløpte kostnader		111 857	0
Annen kortsiktig gjeld	20	13 297	0



---

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>289 071</b>	<b>171 038</b>
-----------------------------	--	----------------	----------------

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 293 299</b>	<b>111 197 191</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

---

Pantstillelse	21	110 280 000	110 280 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2023

Styret i Lønnebakken Borettslag

Ola Haagaas /s/

Tom Fosserud /s/

Espen Larsen /s/

Marit Olufsen /s/

Thone Anny Nytrøen Pedersen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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 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	1 392 804
Garasje	63 000
Eiendomsskatt	3 368
Kapitalkostnader på IN-lån	970 550
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-14 900
Overført til kapitalkostnader	-955 650
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 459 172</b>

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

Nøkkelsalg	4 489
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 489</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 166
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 166</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 72 100. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 892, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 233
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 233</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-3 595
Drift/vedlikehold VVS	-7 763
Drift/vedlikehold elektro	-216 578
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-64 792
Drift/vedlikehold heisanlegg	-31 832
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-25 171
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 371



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 503
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 948
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-456 553</b>

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

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

Eiendomsskatt	-3 368
Vann- og avløpsavgift	-210 036
Renovasjonsavgift	-124 852
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-338 256</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 824
Vaktmestertjenester	-155 673
Andre fremmede tjenester	-3 397
Trykksaker	-1 025
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 892
Andre kontorkostnader	-300
Telefon, annet	-108
Porto	-40
Kontingenter	-500
Gaver	-1 170
Bank- og kortgebyr	-2 493
Velferdskostnader	-5 517
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-178 389</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	871
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 052
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 923</b>

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

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-576 074
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-576 074</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2010	100 780 000
-----------------------------	-------------



---

**SUM BYGNINGER** **100 780 000**

Tomten ble kjøpt i 2010.

Gnr.140/bnr.33

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

**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Målerutstyr Techem 2020	154 399	
Nedbetalt tidligere	-38 080	
Nedbetalt i år	-32 640	
		83 679

---

**SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER** **83 679****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Miljøkonto utbetaling i 2023	27 495
------------------------------	--------

---

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **27 495****NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 054 248
Egenkapital fra IN tidligere	49 429 082
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-7 381 040

---

**SUM ANNEN EGENKAPITAL** **54 102 290**

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**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,477 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2010	-77 196 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 766 743	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	379 576	
Nedbetalt tidligere, IN	42 429 082	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-23 620 599

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-23 620 599**



Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.12.2022.  
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2010	-33 084 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-33 084 000</b>

**NOTE: 19****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-402 858
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-402 858</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	21 219
Strøm	491 534
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>512 753</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>109 895</b>
----------------------------	----------------

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-13 297
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 297</b>

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 084 000
Pantelån	23 620 599
Påløpte avdrag	32 405
Beregnete IN-forpliktelser	42 048 042
<b>TOTALT</b>	<b>98 785 046</b>



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	100 780 000
Tomt	9 500 000
<b>TOTALT</b>	<b>110 280 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

Styret har avholdt 9 styremøter i perioden.

### **Borettslaget har serviceavtale med flere leverandører.**

#### **VARME/RØR**

Vi benytter Andenæs VVS AS som vår leverandør. De har foretatt årskontroller samt noen utrykninger grunnet lekkasje på koblinger i fyrhuset. I den årlige kontrollen er det nå lagt inn at de skal foreta tiltrekning av de tilgjengelige koblinger/skjøter som finnes i fyrhuset.

#### **SPRINKLERANLEGGET**

Borettsanlegget benytter Andenæs VVS AS som vår leverandør.

#### **VENTILASJON**

Bjerke Ventilasjon utfører service to ganger årlig på våre 3 ventilasjonsanlegg.

#### **HEIS**

Schindler Stahl Heiser AS har som vanlig gjennomført kontroller på våre 2 heisanlegg. Etter 12 års bruk begynner disse heisene å merke slitasjen.

#### **GARASJEPORTEN**

NASSAU-Norport AS er vår servicepartner på garasjeporten, og denne har fungert tilfredsstillende også i år!

#### **BRANNSENTRAL**

Schneider Electric har gjennomført (mai måned) sin årlige kontroll av Brann, alarm og nøddysanlegg. Ingen vesentlige feil ble funnet. Dessverre er det lang leveringstid på servicereporter pga. gammel integrasjon mellom sentral og terminal.

#### **RØYKLUKER ETC.**

Velux Commercial Bramo AS har gjennomført (januar måned) årlig test av røykluker, motorstyringer m.m. og servicereport er mottatt. Ingen feil ble funnet.

#### **VAKTMESTER**

Bygårdsservice AS leverer tjenester av variabel karakter. Styret har gjennom året igjen påpekt at flere av kontraktens arbeider ikke har fungert tilfredsstillende. Styret ser etter nye leverandører for denne tjenesten.

#### **NØKLER OG LÅSSYSTEMER**

Låssenteret AS på Tveita, benyttes til våre nøkkel og låssystemer. Ta kontakt med styret om du trenger nye nøkler.

#### **ELEKTROARBEIDER**

ING. Hans Becker AS benyttes til disse tjenester. Har vært tilkalt en gang i forbindelse med jordfeil på elektrokjelen. Defekt varmeelement blir skiftet i løpet av våren.

Smart Elektro AS er blitt benyttet til installasjon av elbilladere og oppgraderinger av lys i garasjen.

#### **ENERGISERVICE**

Techem benyttes til avlesing og fordeling av kostnader til oppvarming, ventilasjonsvarme og varmt forbruksvann til den enkelte beboer. Pga. høye strømpriser ble akontobeløpet økt med 15% fra juli i forhold til avregnet strømforbruk for 2021.

#### **TV, INTERNETT OG TELEFONI**

Telia benyttes som leverandør av disse tjenester.

#### **FORSIKRING**

Tryg Forsikring er leverandør av våre forsikringer. Det ble på våren 2022 vurdert bytte av forsikringselskap, men valget igjen på Tryg Forsikring, grunnet pris og bedre vilkår på deler av avtalen.



## HEISKONTROLLEN

Heiskontrollen har utført periodisk heiskontroll i januar 2022, neste kontroll er januar 2024.

**DØRTELEFONSYSTEMER.** PHONO elektro-akustikk AS er vår leverandør av dette. Benyttes også til produksjon av nye transparente navneskilt.

## SAKER SOM ER GJENNOMFØRT I BORETTSLAGET – historien

- *Kronologiske leverandøravtaler blir flyttet til egen temapost på Vibbo.*
- *Gjennomførte (historiske) vedlikeholdsoppdrag blir oppført (som åpen side) under eget tema på Vibbo.*

## STYREARBEID I PERIODEN

**Driftskomiteen** har som forrige år bestått av Ole Jørgen Wethal, Tor Svendsen og Knut Hauger. Styret er nok et år takknemlig for den innsatsen som gjennomføres av denne komiteen

**Purring og oppfølging** av leverandører og tilbydere bruker styret mye tid på!

**Leiligheter.** Det er fremdeles leietakere i leilighet 2003. Avtalen utgår høsten 2023.

**Nye beboere.** Leilighet 5006 ble solgt og nye eiere overtok i februar 2022.

Leilighet 5008 er solgt og nye eiere overtok i mai 2022.

Leilighet 6005 er solgt og nye eiere overtok i desember 2022.

**Vannlekkasje.** Det ble oppdaget en vannlekkasje i ett rør til en radiator i en leilighet i A oppgangen, dette skjedde på natten. Dette medførte vannskader i 2 leiligheter. Saken ble slik rutinene tilsier, behandlet via OBOS forsikring og videreformidlet til Tryg Forsikring. Dette medførte bruk av egenandel.

**Dugnad** ble gjennomført 12.mai 2022 med ganske stort oppmøte. Været var med oss i år. Vi fikk rensket plenene ganske så grundig for løvetann og gangområder for ugress. Raket opp løv og tørt gress og stusset hekker og busker langs fortauet. Etter dugnaden hentet Terje frem grillen og det ble servert grillpølser og drikke.

**Sommerfest** på takterrassen, den 17 juni prøvde vi oss på nytt etter 2 år med nedstengning, dessverre måtte vi utsette den da det var meldt særdeles dårlig vær.

Vi prøvde oss igjen, denne gangen med en sensommerfest den 26.august, som tidligere med reker og hvitvin.

Via Vibbo oppfordret vi beboerne til å ta med seg eget servise og bestikk samt glass.

Dette fungerte veldig greit. Men stoler har vi ikke så mange av, så heretter må vi nok be de enkelte å ta med egen stol. Vi fikk låne 2 langbord av Terje og Marit, så vi fikk plass til samtlige av de 17 som tok turen opp på takterrassen.

Det var meldt litt blandet vær, dessverre kom regnet rundt kl.21, men da hadde vi holdt på i 3 timer så de fleste var fornøyde og vi avsluttet festen.

**I fyrhuset** har vi hatt 2 tilfeller av lekkasje i varmeveksleren, dette medført en del vannsprut, men ble avdekket relativt raskt og ført ikke til noen skader. Etterstramming av kuplinger m.m. i fyrhuset er nå tatt inn i serviceavtalen med Andenæs VVS AS slik at dette blir kontrollert hvert år.

Vi har igjen hatt gjentatte jordfeilvarsler fra fyrhuset i løpet av vinteren. Feilsøking ble bestilt av Ing. Hans Becker AS og det ble konstatert overslag i 1 av de 12 varmeelementene. Denne ble koblet ut og det ble avtalt med installatør at nytt element skulle bestilles og at jobben skal tas når det blir varmere i været. Kostanden for dette er lagt til budsjett for 2023.



**Radiatorene** har i år som i fjor hatt noen oppstartsproblemer, dette skyldes i hovedsak at radiatorene ikke har blitt sjekket og testet av beboerne. Vi har hatt en runde i høst og kontrollert radiatorer og sjekket innregulerte innstillinger i tekniske skap.

**Beplantning skråninger.** Beplantning av skråning over sykkelparkering ved D-inngang og på hjørnet mellom trapp og fortau ble gjennomført i september. Ble støttet av OBOS Miljøkonto.

**Heiser.** Årskontrollen i 2022 avdekket feil i forbindelse med alarmknappene, alarmoverføringen var byttet om på heisene. I den årlige kontrollen foretas det en «stresstest» av heisene og dette har medført flere stopp av heisene.

Vi har mottatt tilbud fra Schindler etter siste service hos oss, der de fant komponenter som må skiftes ut pga. aldring/slitasje. Sum ca kr. 40 000,- for begge heisene.

**Batteribyttedagen** ble i 2022 ikke gjennomført, da nye røykvarslere ble montert i 2021. Disse er utstyrt med Litiumbatteri og holder lenger enn 1 år, dessuten vil røykvarsleren varsle med hurtig lysblink og lydvarsel i god tid før det er nødvendig å bytte batteri.

**Zaptec elbilladeanlegg** for samtlige plasser ble vedtatt i mai måned, dette er levert av Smart Elektro AS. 13.juni startet de med installasjon og var ferdig med det meste den 14.juni, grunnet noen leveringsproblemer av Zaptec enhetene, ble de siste installert uken etter. Igangkjøringen gikk som planlagt og overgangen til nytt anlegg fungerte bra for de som hadde hatt ladere fra før. Vi fikk 20% (kr 38 000) i enøkstøtte fra Oslo kommune til infrastrukturen for ladeanlegget.

**Betaling og faktureringsystemet Charge365** er en faktureringsløsning levert av Zaptec. I forbindelse med Zaptec elbilladeanlegg ble opprettet en avtale med Charge365 slik at all fakturering blir handlet av Charge365. De sørger for all fakturering til brukerne av anlegget.

**Telia trådløs WIFI anlegg.** I forbindelse med elbilladeanlegget ble det montert opp aksesspunkter i garasjetaket da det er generelt dårlig dekning. Til dette bestilte vi eget anlegg fra Telia og det ble opprettet 2 nettverk, ett for laderne og ett til beboerne.

**Oppgradering av lys i garasjeanlegg** ble gjennomført av Smart Elektro AS. De startet opp onsdag den 19.september med utskiftning av lysrørarmaturer til sensorstyrte LED armaturer. Dette gir en energibesparelse på ca kr.18000,- pr år ved en pris på kr. 2,00 pr Kwh. Til denne installasjonen har vi også fått tilskudd fra OBOS sin Miljøkonto.

**Felleskostnader for garasje.** Styret vedtok på styremøte i oktober å øke garasjeplassleien fra kr. 150,- til kr. 180,- pr måned. Årsak, den er endret i henhold til økningen i KPI etter 2010.

**Automatiske døråpnere.** Mange i borettslaget tror disse er våre egne, men det stemmer ikke! De er montert av NAV/Hjelpemiddelsentralen, på vegne av beboere som har behov for hjelpemidler. De fleste av disse har stått montert siden 2011 – 2012, og de har nå begynt å svikte. Vi har brukt mye tid på oppfølging av døråpnere mot Hjelpemiddelsentralen!

**OBOS-nøkkel** ble installert på våre 2 hovedinngangsdører samt garasjeport i januar. Årsaken til at det kun ble disse 3 stedene, er at de er sponset av OBOS-nøkkelen. Unloc-appen benyttes for kommunikasjon via Bluetooth. Nødvendig informasjon har blitt utdelt. Hvis dette også skal installeres på dørene til slusene i garasjen må vi dekke kostnaden fullt ut selv. Dette er det ikke budsjettet med. Det er også muligheter for installasjon av f. eksempel Danalock V3 (Bluetooth) på egen leilighetsdør.

**Vannmåler.** Vi betaler i dag vann- og renovasjonsavgift i forhold til total m2 boareal Lønnebakken. Ettersom gjennomsnittsalder er høy hos oss er også vannbruken lavere enn for gjennomsnittlig husholdning, og vi tror det vil gi besparelser å ha en vannmåler slik at vannavgiften beregnes etter faktisk forbruk. Vi betaler pr dags dato kr 207.000 i årlig vann og renovasjonsavgift. Det ble vedtatt på styremøte i august at vi skal gå for installasjon av vannmåler og forespørselen ble sendt til Andenæs VV AS.

Montering av vannmåler på hovedvann inntaket ble utført den 23.januar 2023.



## Fremtidige planer:

**Energireduisering**, på Generalforsamlingen/Årsmøte 2022 besluttet å foreta en energikartlegging av borettslaget for å komme frem til mulige strømbesparende tiltak.

Vi valgte å gå for Smart Elektro Energispar AS. Underlaget for energikartleggingsrapporten er/-blir lagt ut som eget tema på Vibbo.

Hvilken løsning(er) som borettslaget eventuelt vil gå for, kommer som egen sak på beboermøte etter at årsmøte er avholdt.

**Nødlysanlegget** blir den neste oppgradering vi skal foreta oss i år. Som i garasjeanlegget er dette armaturer som står på 24/7, der de fleste er bestykket med backup-batteri for nødlys. De er bestykket med PL-rør (2x24W).

De nye blir sensorstyrte LED armaturer på ca 20W med batteribackup. De har omtrent samme størrelse som øvrige LED armaturer i oppgangene. Dette gir en energibesparelse på ca kr.14000,- pr år ved en pris kr. 2,00 pr Kwh.



## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6619425. 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](mailto: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.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

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

## 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.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 30.03.23

**Selskapsnummer:** 656 **Selskapsnavn:** Lønnebakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.