



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 377 362	2 340 031
Sum inntekter		2 377 362	2 340 031
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	74 868
Annen driftskostnad		1 437 331	1 263 687
Sum kostnader		1 517 201	1 338 555
Driftsresultat		860 161	1 001 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		737	3 824
Sum finansinntekter		737	3 824
Annen finanskostnad		600 353	609 526
Sum finanskostnader		600 353	609 526
Netto finans		-599 616	-605 702
Ordinært resultat før skattekostnad		260 545	395 774
Ordinært resultat etter skattekostnad		260 545	395 774
Årsresultat		260 545	395 774
Totalresultat		260 545	395 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 545	395 774
Sum overføringer og disponeringer		260 545	395 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		110 280 000	110 280 000
Sum varige driftsmidler		110 280 000	110 280 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		116 319	148 959
Sum finansielle anleggsmidler		116 319	148 959
Sum anleggsmidler		110 396 319	110 428 959
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		158 631	54 506
Sum fordringer		158 631	54 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		642 242	835 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		642 242	835 492
Sum omløpsmidler		800 873	889 998
SUM EIENDELER		111 197 191	111 318 957

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		170 000	170 000
Sum innskutt egenkapital		170 000	170 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 771 978	53 511 433
Sum opptjent egenkapital		53 771 978	53 511 433
Sum egenkapital		53 941 978	53 681 433
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 000 175	24 370 310
Øvrig langsiktig gjeld		33 084 000	33 084 000
Sum annen langsiktig gjeld		57 084 175	57 454 310
Sum langsiktig gjeld		57 084 175	57 454 310
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81 849	81 722
Leverandørgjeld		89 189	4 411
Annen kortsiktig gjeld			97 081
Sum kortsiktig gjeld		171 038	183 214
Sum gjeld		57 255 213	57 637 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 197 191	111 318 957



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412742

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 994 057 502
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 377 362	2 340 031
Sum inntekter		2 377 362	2 340 031
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	74 868
Annen driftskostnad		1 437 331	1 263 687
Sum kostnader		1 517 201	1 338 555
Driftsresultat		860 161	1 001 476
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		737	3 824
Sum finansinntekter		737	3 824
Annen finanskostnad		600 353	609 526
Sum finanskostnader		600 353	609 526
Netto finans		-599 616	-605 702
Ordinært resultat før skattekostnad			
		260 545	395 774
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		260 545	395 774
Årsresultat		260 545	395 774
Totalresultat		260 545	395 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		260 545	395 774
Sum overføringer og disponeringer		260 545	395 774



Organisasjonsnr: 994 057 502
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2021** **2020**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Tomter, bygninger og
annen fast eiendom 110 280 000 110 280 000
Sum varige driftsmidler 110 280 000 110 280 000

Finansielle anleggsmidler
Andre fordringer 116 319 148 959
Sum finansielle
anleggsmidler 116 319 148 959

Sum anleggsmidler 110 396 319 110 428 959

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 158 631 54 506
Sum fordringer 158 631 54 506

Investeringer
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter
og lignende**
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 642 242 835 492
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 642 242 835 492

Sum omløpsmidler 800 873 889 998

SUM EIENDELER 111 197 191 111 318 957

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 170 000 170 000
Sum innskutt egenkapital 170 000 170 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	53 771 978	53 511 433
Sum opptjent egenkapital	53 771 978	53 511 433
Sum egenkapital	53 941 978	53 681 433
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	24 000 175	24 370 310
Øvrig langsiktig gjeld	33 084 000	33 084 000
Sum annen langsiktig gjeld	57 084 175	57 454 310
Sum langsiktig gjeld	57 084 175	57 454 310
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	81 849	81 722
Leverandørgjeld	89 189	4 411
Annen kortsiktig gjeld		97 081
Sum kortsiktig gjeld	171 038	183 214
Sum gjeld	57 255 213	57 637 524
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 197 191	111 318 957



Organisasjonsnr: 994 057 502
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0656 Lønnebakken Borettslag



Til andelseierne i Lønnebakken Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 30. Mai 2022 kl. 18.00 i Obos lokaler i 3. etg. på Tveita senter

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Lønnebakken Borettslag 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.





Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Lønnebakken Borettslag
avholdes 30. Mai 2022 kl. 18.00 i Obos lokaler i 3. etg. på Tveita senter**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Alternativ energikilde
- C) Økning av styrehonorar

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 20.04.2022
Styret i Lønnebakken Borettslag

Terje Vraalsen/s/ Thone Anny Nytrøen Pedersen/s/ Tycho Jæger/s/
Espen Larsen/s/ Marit Olufsen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Vraalsen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Nestleder	Thone Anny Nytrøen Pedersen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Styremedlem	Tycho Jæger	Sigrid Undsets Vei 7 E
Styremedlem	Espen Larsen	Sigrid Undsets Vei 7 A
Styremedlem	Marit Olufsen	Sigrid Undsets Vei 7 D
Varamedlem	Tom Fosserud	Sigrid Undsets Vei 7 A
Varamedlem	Benedikte Ring Johansen	Sigrid Undsets Vei 7 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Vraalsen Sigrid Undsets Vei 7 D

Varadelegert

Thone Anny Nytrøen Pedersen Sigrid Undsets Vei 7 D

Valgkomiteen

Ola Haagaas Sigrid Undsets Vei 7 D
Edvard Helvig Sigrid Undsets Vei 7 B

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

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 med følgende adresse:

Sigrid Undsets Vei 7 A
Sigrid Undsets Vei 7 B
Sigrid Undsets Vei 7 C
Sigrid Undsets Vei 7 D
Sigrid Undsets Vei 7 E

Gårds- og bruksnummer:
140 33

Første innflytting skjedde i 2010. Tomten, kjøpt i 2010 er eiet.

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 377 362,-. Dette er omtrent som budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 517 201,-. Dette er omtrent som budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 260 545,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 629 835,- 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 447 000,- for 2022. Det største prosjektet er infrastruktur til el-bil lading.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med å øke energikostnadene med kr 25 000,- sammenlignet med 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 8 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lønnebakken Borettslag.

Lån

Lønnebakken Borettslag har lån i Husbanken med 2,47% fast rente fram til 01.12.22. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Honoraret er justert iht. avtale.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.01.22.

De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Lønnebakken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Lønnebakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lønnebakken Borettslag

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 avvildet.

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 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 03. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		706 784	820 767	706 784	629 834
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		260 545	395 774	263 700	328 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-370 135	-360 798	-367 000	-377 000
Utlån langsiktig fordring		0	-154 399	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		32 640	5 440	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-76 950	-113 983	-103 300	-48 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		629 835	706 784	603 484	581 234
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		800 873	889 998		
Kortsiktig gjeld		-171 038	-183 214		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		629 835	706 784		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		970 488	970 204	968 064	969 192
Innkrevde felleskostnader	2	1 392 844	1 353 812	1 392 936	1 455 808
Ladepunkt		13 130	6 015	0	12 000
Andre inntekter	3	900	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 377 362	2 340 031	2 361 000	2 437 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-6 868	-10 000	-10 500
Styrehonorar	5	-70 000	-68 000	-70 000	-72 100
Revisjonshonorar	6	-5 965	-4 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-67 970	-66 310	-68 000	-70 000
Konsulenthonorar	7	-2 253	-5 051	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	8	-490 837	-405 636	-502 000	-447 000
Forsikringer		-110 310	-103 234	-107 000	-111 000
Kommunale avgifter	9	-324 205	-319 658	-324 000	-339 500
Energi/fyring		-95 259	-56 907	-70 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-154 258	-134 677	-144 000	-155 000
Andre driftskostnader	10	-179 474	-161 163	-184 500	-198 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 517 201	-1 338 555	-1 501 300	-1 520 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		860 161	1 001 476	859 700	916 400
DRIFTSRESULTAT		860 161	1 001 476	859 700	916 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	737	3 824	5 000	4 000
Finanskostnader	12	-600 353	-609 526	-601 000	-592 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-599 616	-605 702	-596 000	-588 000
ÅRSRESULTAT		260 545	395 774	263 700	328 400
Overføringer:					
Til annen egenkapital		260 545	395 774		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	100 780 000	100 780 000
Tomt		9 500 000	9 500 000
Langsiktige fordringer	14	116 319	148 959
SUM ANLEGGSMIDLER		110 396 319	110 428 959
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		36 855	47 464
Andre kortsiktige fordringer	15	15 652	7 042
Energiavregning	19	106 124	0
Driftskonto OBOS-banken		415 978	309 965
Sparekonto OBOS-banken		226 264	525 527
SUM OMLØPSMIDLER		800 873	889 998
SUM EIENDELER		111 197 191	111 318 957
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 34 * 5000		170 000	170 000
Annen egenkapital	16	53 771 978	53 511 433
SUM EGENKAPITAL		53 941 978	53 681 433
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	24 000 175	24 370 310
Borettsinnskudd	18	33 084 000	33 084 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		57 084 175	57 454 310
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		89 189	4 411
Påløpte renter		50 556	51 192
Påløpte avdrag		31 293	30 530
Energiavregning	19	0	48 923
Annen kortsiktig gjeld		0	48 157
SUM KORTSIKTIG GJELD		171 038	183 214



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 197 191	111 318 957
Pantstillelse	20	110 280 000	110 280 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022

Styret i Lønnebakken Borettslag

Terje Vraalsen/s/

Tycho Jæger/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.

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. 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 inntektsføres 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	1 326 516
Garasje	63 000
Eiendomsskatt	3 328
Kapitalkostnader på IN-lån	970 029
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	459
Overført til kapitalkostnader	-970 488
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 392 844

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgjebyr	900
SUM ANDRE INNTEKTER	900

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2020/2021, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket vin for kr 4 845, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 965.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 253
SUM KONSULENTHONORAR	-2 253

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

Drift/vedlikehold bygninger	-278 002
Drift/vedlikehold elektro	-9 357
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 884
Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 707
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-54 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 073
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 787
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 983
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-490 837

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 328
Vann- og avløpsavgift	-197 261
Renovasjonsavgift	-123 616
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-324 205

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-6 533
Lyspærer og sikringer	-7 079
Vaktmestertjenester	-153 144
Andre fremmede tjenester	-496
Trykksaker	-1 428
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 845
Andre kontorkostnader	-395
Bank- og kortgebyr	-2 435
Velferdskostnader	-669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-179 474

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	737
SUM FINANSINNTEKTER	737

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-600 353
SUM FINANSKOSTNADER	-600 353

**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, innkjøpt 2020	154 399
Innbetalt 2020	-5 440
Innbetalt 2021	-32 640
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	116 319

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 772
Strøm el-bil	13 880
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 652

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 048 237
Egenkapital fra IN tidligere	49 429 082
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-6 705 341
SUM ANNEN EGENKAPITAL	53 771 978

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**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,48 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2010	-77 196 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 396 608
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	370 135
Nedbetalt tidligere, IN	49 429 082
Nedbetalt i år, IN	0



SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN **-24 000 175**

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**

SUM BORETTSINNSKUDD **-33 084 000**

NOTE: 19**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a konto) **-318 756**

SUM INNTEKTER **-318 756**

KOSTNADERAdministrasjon **21 650**Strøm **403 230**

SUM KOSTNADER **424 880**

SUM ENERGIAVREGNING **106 124**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. 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**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd **33 084 000**Pantelån **24 000 175**Påløpte avdrag **31 293**Beregnete IN forpliktelser **42 723 741**

TOTALT **99 839 209**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger **100 780 000**Tomt **9 500 000**

TOTALT **110 280 000**



3) GODTGJØRELSER

A) Styregodtgjørelse foreslås satt til kr 72.100,- for perioden 2021-2022.

4) INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

B) Alternativ energikilde

Ber om at styret utreder mulighet for alternativ eller tilleggsenergikilde for borettslaget. Strøm som eneste energikilde er kostbar og alle oppfordres til å vurdere alternative energikilder. Ønsker derfor at styret undersøker mulighet og ev planlegger for solcelleanlegg på taket, jordvarme eller andre alternativer.

Oslo kommune har støtteordning for å kutte klimautslipp.

Forslagsstiller: Bente Brunvatne og Ole-Jørgen Wethal.

Styrets innstilling:

Styret er positive til å vurdere løsninger.

Hva vil de forskjellige løsninger være, hva vil de koste og hvilken inntjening vil borettslaget få.

Styrets innstilling: Overlates til nytt styre.



C) Økning av styrehonorar

Det har over flere år vært vanskelig å skaffe personer fra borettslaget til å sitte i styret, da spesielt styreleder. I rundskriv fra valgkomiteen tå år på rad har det blitt oppfordret til at folk stiller seg villige til verv. Alternativ til egen styreleder var som de skriver å betale for en «profesjonell» styreleder. Vi foreslår derfor å øke styrehonorar betraktelig slik at de som påtar seg verv på vegne av oss alle får godtgjort denne innsatsen. Forslag om at styrehonorar økes i denne omgang med 50 % etter samme fordelingsnøkkel som har vært benyttet til nå.

Forslagsstiller: Bente Brunvatne og Ole-Jørgen Wethal.

Styrets innstilling:

Styret tar utgangspunkt i hva Obos publiserer (fra 2019) som et normalt styrehonorar og dette er kr. 1.500 pr. boenhet.

Vårt styrehonorar i dag ligger på i overkant av kr. 2.100 pr. boenhet.

Styret foreslår derved at forslaget forkastes.



LØNNEBAKKEN Borettslag



0656 Lønnebakken Borettslag 2022

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER :

A. Som leder foreslås:

Navn.: Ola Haagaas Adresse.: Sigrid Undsets vei 7D
E-postadresse.: olahaagaas@outlook.com

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn.: Thone Anny Nystrøm Pedersen

Navn.: Espen Larsen

Som styremedlemmer foreslås.:

Navn.: Marit Olufsen Adresse.: Sigrid Undsets vei 7D
E-postadresse.: marolu@outlook.com

Navn.: Tom Fosserud Adresse.: Sigrid Undsets vei 7A
E-postadresse.: tom@norsol.no

C. Som varamedlemmer foreslås.:

Navn.: Benedikte Ring Johansen Adresse.: Sigrid Undsets vei 7D
E-postadresse.: benedikte.ring.johansen@hotmail.com

Navn.: Eldbjørg Ajer Adresse.: Sigrid Undsets vei 7B
E-postadresse.: Eldb-aj@online.no

D) Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås.:

Navn.: Ola Haagaas Adresse.: Sigrid Undsets vei 7D

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås.:

Navn.: Thone Anny Nystrøm Pedersen Adresse.: Sigrid Undsets vei 7D

E) Som valgkomité foreslås.:

Vi håper selvsagt på at noe andre også kunne tenke seg å ta del i denne oppgaven.

Navn.: Edvard Helvig Adresse.: Sigrid Undsets vei 7B
E-postadresse.: edvard.helvig@gmail.com

Navn.: _____ Adresse.: Sigrid Undsets vei 7B
E-postadresse.: _____

Dato 06.03.22 valgkomiteen for Lønnebakken Borettslag.

Edvard Helvig

Ola Haagaas

Valgkomitèens innstilling for 2022_1.docx Side 1 av 1



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2021

Styret har i 2021 bestått av følgende:

Styreleder – Terje Vraalsen, nestleder og økonomiansvarlig – Thone Nytrøen Pedersen, styremedlemmer – Marit Olufsen, Tycho Jæger og Espen Larsen.

Varamedlemmer – Tom Fosserud og Benedikte Ring Johansen.

Styret har avholdt 11 styremøter.

Borettslaget har serviceavtale med flere leverandører.

VARME/RØR

På slutten av 2020 valgte styret at Energico skulle overta ansvaret for varme og rørtjenester. En rekke ombygninger ble gjort og etter det har forbruksvannet fungert tilfredsstillende, mens radiatorvarmen ikke har vært god nok i flere leiligheter.

På ettersommeren 2021 oppdaget vi at Energico var konkurs og vi måtte se oss om etter enda en ny leverandør.

Andenæs AS ble valgt.

De har fremstått som en pålitelig leverandør og har gjort små justeringer i vårt tekniske rom for leveranse av varme og forbruksvann.

SPRINKLERANLEGGET

Borettsanlegget har samtidig som ny leverandør av varme/rør valgt å si opp avtalen med Sprinkler Teknikk A/S og overlatt dette også til Andenæs AS.

VENTILASJON

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

HEIS

Schindler Stahl heis har gjennomført kontroller på våre 2 heisanlegg.

GARASJEPORTEN

Etter at ny motor ble installert i begynnelsen av 2021 har garasjeporten fungert tilfredsstillende.

BRANNSENTRAL

Schneider Electric har igjen gjennomført sin årlige kontroll av Brann, alarm og nødlysanlegg. Ingen vesentlige feil ble funnet, men det ble fremdeles anbefalt røykdeteksjon i bodanlegget. Styret har i 2021 valgt ikke å utføre dette.

RØYKLUKER ETC.

Bramo har gjennomført årlig test av dette utstyret og servicereport er mottatt. Ingen feil ble funnet.

VAKTMESTER

Bygårdsservice gjennomfører fremdeles trappevask hver annen uke og det har vist seg å være en grei beslutning. Styret har gjennom året påpekt at flere av kontraktens arbeider ikke har fungert helt tilfredsstillende. Forholdene har blitt rettet etter våre klager.

NØKLER OG LÅSSYSTEMER

Låsservice benyttes fremdeles til våre nøkkel og låssystemer.



ELEKTROARBEIDER

ING. Hans Becker benyttes fremdeles til disse tjenester.

ENERGISERVICE

Techem benyttes fremdeles til avlesing og fordeling av kostnader til oppvarming, ventilasjonsvarme og varmt forbruksvann til den enkelte beboer.

TV, INTERNETT OG TELEFONI

Telia benyttes som leverandør av disse tjenester.

FORSIKRING

Tryg forsikring er vår leverandør av forsikringer

RADONMÅLINGER.

Det gjennomføres ny radonmåling i blokka.

BODANLEGGET

Det er skiftet lysrør i armaturene i hele bodanlegget.

HEISKONTROLLEN

Heiskontrollen har utført periodisk heiskontroll

LADESTASJONER FOR EL-BILER

Det har vist seg at installasjonen for el-billading IKKE har kapasitet til mere enn 6 ladestasjoner.

For øyeblikket har beboer nr. 7 ønsket ladestasjon og styret har derfor bedt Becker og Techem om forslag til hvordan vi skal løse dette fremover.

Det er ikke ønskelig å koble ladestasjoner opp mot den enkelte beboers sikrings boks i bodanlegget.

SAKER SOM ER GJENNOMFØRT I BORETTSLAGET - historien

2011 – Oljebasert «fjernvarmeanlegg» ble fjernet

El-kjele ble installert av Hafslund

Vaktmestertjenester: fra Hammersborg Eiendomsdrift til Bygårdsservice

Søppelcontainere flyttet fra D- til A-inngang.

Standard for utvendig solskjerming – fargevalg

Nødlis i bodanlegget

2012 – Avtale med Inergi (senere Techem) og GK-rør

Nøkkellåser fra garasje til heissjakter

Alle jordfeilautomater sjekket/utbedret

2013 - Nytt låssystem til bodanlegget – etter diverse innbrudd

Justert vannmengde i alle leiligheter

Husbanken – bundet renten for 10 år

Vanninntrengning i garasjen

Skiftet lamper i gangene



- 2014 - Avtrekksystem i teknisk rom
Pårørenderegister opprettet
Malt utvendig treverk
- 2015 - Rammeavtale med Hans Becker
Lamper på takterrassen
Drenering på baksiden av blokka
- 2016- Første el-bil ladepunkt
Stopp av vanninntrenging til garasjen
- 2017 - GK-rør byttet til ORAS
- 2018 - ORAS byttet til CM Mathiesen
EL-kjelen er nå vår
Komfyrvakter installert
Parkering forbudt på vår side av SU vei
- 2019 – utskifting av porttelefoner i alle leiligheter
Ny justering av vannmengde i alle leiligheter
Etterisolering av varmtvannsrør i garasje og teknisk rom
Drenering av østre del
Skjeggkre
- 2020 – utskifting av målere for varmtvann og varme (Techem)
CM Mathiesen byttet til Energico og Sprinklerteknikk
Oppgradering av teknisk rom
Redusert trappevask til hver 14. dag
Opparbeidet plantekasser, vanningsanlegg, sittebenk m.m ved støyskjermen
Ny motor garasjeporten
GET hat blitt Telia
Annette Johnsen – Michael Gareth Winnem
- 2021 - Maling av trappehusene utvendig
Energico (konkurs) byttet til Andenæs
Ny teknisk oppgradering av teknisk rom
Ny bremseenhet til heis i oppgang D
Radonkontroll

STYREARBEID ETC.

Det er fremdeles leietakere i leilighet 2003. Ny avtale til høsten 2023 er tegnet.
Leilighet 5006 er solgt og nye eiere overtar 1.2.2022.

Dugnad ble gjennomført 9. juni 2021

Sommerfest på takterrassen ble nok et år avlyst av frykt for smitte.

Batteribyttedagen 1.12.2021 ble gjennomført og gamle brannvarslere ble byttet samtidig.

Det er gjennomført utvendig maling av trappehusene.



Driftskomiteen har i 2021 bestått av Ole Jørgen Wethal, Tor Svendsen og Knut Hauger. Styret er nok et år takknemlig for den innsatsen som gjennomføres av denne komiteen.

Styret

Styret har e-post: lonnebakken@styrerommet.no

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i 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. 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.



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 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



0656 Lønnebakken Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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