



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 05.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 30.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 607 961	2 443 098
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 607 961</b>	<b>2 443 098</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		123 228	82 266
Annen driftskostnad		1 328 585	1 457 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 451 813</b>	<b>1 539 635</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 156 147</b>	<b>903 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 446	2 923
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 446</b>	<b>2 923</b>
Annen finanskostnad		701 671	576 074
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>701 671</b>	<b>576 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-692 225</b>	<b>-573 151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 463 922	330 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		65 718	111 175
Sum finansielle anleggsmidler		65 718	111 175
Sum anleggsmidler		110 345 718	110 391 175
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			1 192
Andre fordringer		47 770	181 399
Sum fordringer		47 770	182 592
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 074 785	719 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 074 785	719 533
Sum omløpsmidler		1 122 554	902 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 468 272</b>	<b>111 293 299</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		56 566 212	54 102 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>56 566 212</b>	<b>54 102 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>56 736 212</b>	<b>54 272 290</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		21 325 205	23 620 599
Øvrig langsiktig gjeld		33 098 424	33 111 339
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 423 629</b>	<b>56 731 938</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 423 629</b>	<b>56 731 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		92 445	67 138
Leverandørgjeld		93 194	96 779
Annen kortsiktig gjeld		122 792	125 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>308 431</b>	<b>289 071</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>54 732 060</b>	<b>57 021 009</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 468 272</b>	<b>111 293 299</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359164

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 05.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 02.05.2024



Organisasjonsnr: 994 057 502  
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 607 961	2 443 098
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 607 961</b>	<b>2 443 098</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		123 228	82 266
Annen driftskostnad		1 328 585	1 457 369
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 451 813</b>	<b>1 539 635</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 156 147</b>	<b>903 463</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 446	2 923
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 446</b>	<b>2 923</b>
Annen finanskostnad		701 671	576 074
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>701 671</b>	<b>576 074</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-692 225</b>	<b>-573 151</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 463 922	330 312
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>



Organisasjonsnr: 994 057 502  
LØNNEBAKKEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		65 718	111 175
Sum anleggsmidler		110 345 718	110 391 175
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		47 770	1 192
Sum fordringer		47 770	181 399
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 074 785	719 533
Sum omløpsmidler		1 122 554	902 124
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 468 272</b>	<b>111 293 299</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	56 566 212	54 102 290
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>56 566 212</b>	<b>54 102 290</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>56 736 212</b>	<b>54 272 290</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 325 205	23 620 599
Øvrig langsiktig gjeld	33 098 424	33 111 339
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>54 423 629</b>	<b>56 731 938</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>54 423 629</b>	<b>56 731 938</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	92 445	67 138
Leverandørgjeld	93 194	96 779
Annen kortsiktig gjeld	122 792	125 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>308 431</b>	<b>289 071</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>54 732 060</b>	<b>57 021 009</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>111 468 272</b>	<b>111 293 299</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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Lønnebakken Borettslag

5. mars 2024

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:

5. mars 2024 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. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Lønnebakken Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver hos Obos Michael Winnem er møteleder.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger Michael Winnem fra Obos.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem foreslått. Som protokollvitne ble



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### 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 140224.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112.000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 112.000,-

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Brunvatne

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ola Haagaas
- Thone Nytrøen Pedersen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eldbjørg Ajer
- Tom Fosserud

Sak 8

## 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:

- Bente Brunvatne

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Thone Nytrøen Pedersen

Sak 9

## Valg av valgkomitè

## Roller og kandidater

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:



- Edvard Helvik
- Marit Olufsen
- Sølvi Ruen Hauger



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Ola Haagaas	Sigrid Undsets Vei 7 D
Nestleder	Ole-Jørgen Wethal	Sigrid Undsets Vei 7 D
Styremedlem	Alf Sverre Andresen	Sigrid Undsets Vei 7 A
Styremedlem	Tom Fosserud	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

Ole-Jørgen Wethal Sigrid Undsets Vei 7 D

#### Valgkomiteen

Sølvi Johanne Ruen Hauger Sigrid Undsets Vei 7 A  
Edvard Helvig Sigrid Undsets Vei 7 B  
Thone Anny Nytrøen Pedersen Sigrid Undsets Vei 7 D

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lonnebakken@styrerommet.no](mailto:lonnebakken@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **ÅRSRAPPORT – styrets arbeid 2023/24**

### **Annen informasjon om borettslaget (Årsberetning)**

Styret har avholdt 10 styremøter i perioden mars - februar.

### **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.

#### **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 14 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!

#### **Elbilladere Zaptec Pro**

Smart Elektro AS benyttes til service og tilleggsinstallasjon av elbilladere.

Charge365-Wattif EV (nytt navn) håndterer all fakturering til brukerne av ladeanlegget. Dette er en faktureringsløsning levert av Zaptec. Systemet fungerer fint, lite arbeid med dette. Vi mottar oppgjørsbilag hver måned. Ladeprisene justeres i forhold til strømkostnadene.

#### **BRANNSENTRAL**

Schneider Electric gjennomført (mai måned) sin årlige kontroll av Brann, alarm og nødlysanlegg. 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

Kontrakten med Bygårdsservice AS er avsluttet. Ny kontrakt er tegnet med Karlsens Vaktmestertjenester AS, heretter benevnt som KVT AS. I forbindelse med dette er driftskomiteen avviklet.

## NØKLER OG LÅSSYSTEMER

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

OBOS-Nøkkel, benytter vi på våre 2 inngangsdører og garasjeport.

Det planlegges for utvidelser av antall dører i 2024.

## ELEKTROARBEIDER

ING. Hans Becker AS benyttes til arbeid på elektrokjelen m.m.

Smart Elektro AS benyttes til tilleggsinstallasjon av elbilladere og oppgradering av nødlysanlegget.

## ENERGISERVICE

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

## TV og INTERNETT

Telia benyttes som leverandør av disse tjenester.

## FORSIKRING

Tryg Forsikring er leverandør av våre forsikringer.

## NORSK HEISKONTROLL

Heiskontrollen har utført periodisk heiskontroll i januar 2024, neste kontroll er januar 2026.

Gjennomført uten avvik.

## DØRTELEFONSYSTEMER.

PHONO elektro-akustikk AS er vår leverandør av dette. Benyttes til produksjon av nye transparente navneskilt. Styret har den siste tiden gjort dette selv.

## SAKER SOM ER GJENNOMFØRT I BORETTSLAGET

Som tidligere blir utført vedlikehold og oppgraderinger overført til egen post på Vibbo.

## STYREARBEID I PERIODEN

**Oppfølging** av leverandører og tilbydere, styret bruker fremdeles mye tid på dette!

### Leiligheter.

Det er leietakere i leilighet 2003 og 3002.

### Nye beboere.

Leilighet 3006 er solgt og ny eier overtok i august 2023.

Leilighet 3002 er solgt og ny eier overtok i august 2023.

Leilighet 4002 er solgt og ny eier overtok i november 2023.

Leilighet 5002 er solgt og ny eier overtar i januar 2024 (Boligbygg Oslo Kf).



**Dugnader** ble gjennomført 11. mai 2023 og 28. september 2023 med ganske stort oppmøte. Været var denne gangen også med oss. Vi fikk fjernet løv og tørt gress og beskåret hekker og busker. Etter vårdugnaden ble det servert kaffe og vaffel produsert av vaffelgjengen. Vi er fornøyde med oppmøte på dugnadene og hva vi fikk gjennomført.

**Sommerfest** på takterrassen ble gjennomført den 16.juni 2023. Vi serverte som vanlig, reker, hvitvin, rødvin og øl. Som tidligere via Vibbo, oppfordret vi beboerne til å ta med seg eget servise, glass, bestikk og stoler. Det var ca. 20 beboere som tok turen opp på takterrassen. Stemningen ble høy utover kvelden, da det var godt og varmt, alle koste seg og de første forlot stedet først 23:30.

**Fyrhuset** (elektrokjelen) har oppført seg eksemplarisk i år. Vi fikk skiftet ut det defekte varmeelementet i november måned rett før kulda satte inn.

**Strømvtale** med Fortum utløp den 31.oktober 2023. Vi fikk en ny avtale på 5 år med Fortum der vilkårene vil være de samme gjennom hele perioden, 1 øre i påslag og 0 kr i fastbeløp. Tjenestene Elsikker og Online Pluss fortsetter som før.

**Radiatorerne** har i år som i fjor hatt noen oppstartsproblemer, dette skyldes i hovedsak at radiatorerne ikke har blitt sjekket/testet ut av beboerne. Vi har hatt noen runder i høst og kontrollert radiatorer og sjekket innregulerte innstillinger i teknisk skap.

**Heiser.** Årskontrollen (service) i 2023 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. Etter siste service hos oss, der Schindler fant komponenter som bør skiftes ut pga. aldring/slitasje, mottok vi i fjor et tilbud fra Schindler. Sum ca. kr. 40 000,- for begge heisene. Dette ble gjennomført i 2023.

**Batteribyttingen** for 2023 ble gjennomført i desember, siden nye røykvarslere ble montert i 2021. Batteriene holder i ca. 2 år, noen er blitt byttet før dette, men de holder vanligvis lenger enn 2 år. Røykvarsleren varsler med hurtig lysblink og lydvarsel i god tid før det er nødvendig å bytte batteri.

**Brannslukningsapparatene** i garasjen og bodanlegget ble byttet ut med nye, de gamle ble pantet inn hos Jernia. Ett nytt brannslukningsapparat ble montert på toalett i oppgang D.

**Brannalarmsentralen.** Vi fikk i våres en feilmelding på brannsentralen som gjaldt batteri-backup i sentralen. Disse ble skiftet ut, dessuten var de 7år gamle, så tiden var innen får bytte uansett. VKT, sender ukentlige rapporter med status over bygget. De varslet om rødt lys i nødlampene i garasjeanlegget, dette ble rapportert til Schneider Electric og de har denne saken til behandling. Det blir sannsynligvis byttet batterier i disse lampene også. Disse skal kunne lyse minst 1 time etter spenningsbortfall.

Når det gjelder brannsentralen, som tidligere nevnt begynner det å bli gammel, vi har fått en pris på bytte av denne. Vi har ikke budsjettet med dette får 2024.

**Telia trådløs WIFI i garasjeanlegget for elbilladere.** Vi har 2 nettverk, ett for laderne og ett til beboerne.



Fra 2023 mottar vi også vedlikeholds-meldinger og feilrapporter fra Zaptec-anlegget. Dette året har vi hatt noe ustabilitet i WIFI anlegget til elbilladerne, vi fikk flere feilmeldinger og vi fikk ikke startet enkelte av laderne. Etter service fra nettverksleverandør har det stabilisert seg, men vi har fått feilmeldinger senere også. Ta kontakt med styret om du opplever lignende, som f. eks rødt blinkende lys i lader.

**Nødllysene** i trappeoppgangene har nå blitt oppgradert. Som i garasjeanlegget var dette armaturer som står på 24/7, der de fleste var utstyrt med batteri-backup for nødlyset. De var bestykket med PL-rør (2x24W).

Vi har i løpet av sommeren og høsten skiftet ut samtlige PL-armaturer i blokka, også de som ikke var nødlys, samt lysstoffarmatur i fyrhuset. Kun lysstoffrørarmaturene i de 3 ventilasjonsanleggene står igjen. De står sjeldent på og blir skiftet ut ved behov.

De nye er sensorstyrte LED armaturer på ca. 20W med batteri-backup. De har omtrent samme størrelse som øvrige (*eldre utgave*) LED armaturer i oppgangene.

**Hovedtavle, automatsikringer og belysning.** Vi har tidligere registrert jordfeilautomater som ikke fungerer på test-funksjonen, en ble byttet i fm med en jordfeil, resten skal byttes i løpet februar/mars 2024. 2 av de nye sensorstyrte LED-armaturene (*de nærmest porten*) er defekte, disse byttes på garanti i løpet av februar 2024.

**Garasjeanlegg.** Kun utført den årlige garasjevasken. Vi har hatt 1 besøk av NASSAU-Norport AS, da porten trengte en justering, lukket seg ikke helt igjen.

Til tider samler det seg opp mye vann på gulvet, som oftest er tatt med inn med bilene. Spesielt er dette et problem i vintersesongen med mye snø.

Stadig stopp på ventilasjonsaggregatet for garasjen, årsaken kan være at temperaturen ute blir for lav, dette medfører at frostvakten slår ut for å sikre at varmebatteriet (vannbårent) ikke skal sprekke. Vi har i løpet av vinteren fått justert innreguleringen av vanntilførselen til varmebatteriet, slik at den ikke går for langt tilbake, før varmen stiger til satte +12 grader. Spesielt etter nyttår med særdeles lave temperaturer har dette blitt en utfordring. *Se også fremtidige planer for garasjeanlegget!*

**Takterrassen.** Vi fikk en jordfeilvarsler og elektriker ble tilkalt. Feilen ble funnet, skyldes en vannlekkasje i fotocellen på taket over ventilasjonsanlegget. Denne ble byttet, i tillegg til jordfeilautomat for kursen som ikke løste ut på testknappen.

**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 hatt behov for ett servicebesøk, da med fokus på å endre tiden dørene står oppe via dørautomatikken. Det har vært alt for enkelt å komme seg usett inn i bygget når dørene sto så lenge oppe som de gjorde.

**Vannmåler** ble installert første gang i januar, slutført på høsten, og avregnet av Oslo Kommune, Vann- og avløpsetaten. Dette medfører at vi betaler vann- og avløpsavgift til kommunen etter faktisk forbruk i stedet for antall kvadratmeter. Vi har et relativt lavt vannforbruk slik at vi sparer en del penger på dette i form av lavere avgift. *Men det betyr at vi må betale for alt vann som renner i rørene, også eventuelle lekkasjer.* Hvis kraner begynner å dryppe, vann renner fra sisterna på



toalettet eller det oppstår lignende lekkasjer er det derfor viktig at det blir stoppet så fort som mulig, så vi unngår unødvendig høyt vannforbruk og unødvendig høy avgift.

Inntil fjernavlesningen fra Vann- og avløpsetaten fungerer, må vi lese av vannmålerne og melde inn dette på deres nettsider.

**Ventilasjonsanlegg.** Vi har 3 ventilasjonsaggregater fordelt i bygget.

1 – 360.01, VEX-150, takterrasse, for leiligheter i oppgang D.

1 – 360.02, VEX-160, for leiligheter i oppgang A og bodanlegg.

1 – 360.03, VEX-150, for garasjeanlegg.

Vi har hatt en gjennomgang av vår serviceavtale for ventilasjonsanleggene, med tanke på å få ned kostnadene. Vi har hatt ute en forespørsel til 3 forskjellige aktører, som har sendt hos forslag til nye serviceavtaler. Ved sammenligning endte dette opp med en litt bedre pris på skifte av filtre hos vår nåværende leverandør. Det var generelt lite som skilte de 3 aktørene.

Vi har også sett på muligheten for å energieffektivere ventilasjonsanlegg 360.02. Dette anlegget forsyner både leilighetene i oppgang A og bodanlegget. Vi vet at temperaturen i bodanlegget godt kunne vært senket. Derfor så vi på en løsning med å skille ut bodanlegget med et nytt ventilasjonsaggregat. Vi fikk et prisoverslag på ca. Kr. 500 000, - for installasjon og innkjøring av aggregatet. Enn så lenge har vi lagt dette på is.

Vi har i vinter hatt store utfordringer med disse anleggene, spesielt når utetemperaturen falt ned mot -18 grader og mer, og mye vind fra nordøst som førte til at anlegg 360.01 stoppet opp grunnet sprekk i varmebatteri. Dette batteriet var det 14 dagers leveringstid på, men heldigvis ble det installert etter en drøy uke. Men vi fikk oppleve hvordan hverdagen er uten ventilasjon. Det finnes heller ingen annen luftemetoder enn å åpne dører og vinduer for gjennomlufting.

**Tyveri og hærverk.** Vi har igjen opplevd tyveri og hærverk fra eiendommen, det er lenge siden sist dette har skjedd. To ganger har kostbare elsykler blitt stjålet fra garasjeanlegget. Vi anbefaler at kostbare gjenstander ikke blir oppbevart i garasjen, så sant de ikke blir låst på en god og sikker måte. Ser ut som at godkjente låser ikke er godt nok!

Det har også vært innbrudd i postkasserekker i D-oppgangen, post ble funnet i sluse/garasjeanlegg. I samme hendelse ble nøkkelkodeboks for nødnøkkel til heisdørene i A-oppgangen slått i stykker og nøkkel forsvant.

Vi har sett på systemløsninger med kameraovervåking i garasjeanlegg, inngangspartier, bodanlegg samt utvendig kameraer som dekker inngangspartiene. De største kostnadene for dette blir nok kabelfremføring. Grunnet spredt plassering og mye betongvegger blir nok ikke trådløse systemer aktuelle. Vi har som beskrevet tidligere satt fokus på utgangsdørene våre, da disse står lenge åpne selv om tidene er justert noe ned. Men det er viktig at beboerne selv passer på at dører blir forsvarlig stengt.

## Fremtidige planer i 2024:

**OBOS-Nøkkel.** Det skal i løpet av 1 kvartal, installeres OBOS-Nøkkel på slusedørene fra garasjen inn til oppgangene og på de 2 dørene inn til bodanlegget. Vi har også fått et tilbud på installasjon av elektroniske låser, type Danalock V3 (Bluetooth) til egne leilighetsdører. Dette er en frivillig løsning og må betales av den enkelte. Nærmere informasjon om dette blir sendt og lagt ut på Vibbo.

**Hovedtavle, automatsikringer og belysning.** Jordfeilautomater, som ikke fungerer på testfunksjonen, skal byttes ut. Varsel blir sendt ut til beboerne, dersom utkoblinger vil påvirke deres anlegg.

**Vannmåler.** Vi har budsjettert med innkjøp av en styringsenhet for vannmålerne slik at vi får en automatisk oversikt i fm vannforbruket. Leverandøren av vannmålerne kan levere en styringsenhet som via en app kan sende varsler, denne kan også varsle ved plutselige høye forbruk som for eksempel ved lekkasjer. Det er jo i seg selv bra, med tanke på at vi nå betaler for målt forbruk.

**Garasjeanlegg.** Vi må foreta kontrolltiltak, som for eksempel fuktmåling av yttervegger og støttevegger, om det er vanninntrengning der. Garasjegulvet heller stort sett ut mot yttervegger, mye vann samler seg her. Det blir mye saltholdig vann som trekker ned i betongen. Se på løsninger som for eksempel slissing og sluk med rørføring til dreneringsskum ved garasjeport.

*[Garasjegulv som smuldrer opp, irriterer stadig flere. Har du kjøpt leilighet i en blokk som er bygget på 70- eller 80-tallet, kan du plutselig få en regning på flere hundre tusen kroner i fanget fordi betongen ødelegges i rekordfart.*

*Veisalt forurenses drikkevann og skader bremsene på bilene, men saltet ødelegger også bygg for millioner av kroner. I både små private garasjer og større garasjehus, opplever svært mange at gulvet nærmest går i oppløsning. I garasjeanlegg der bærende vegger og søyler er av betong, har kloridene i saltet også en lei tendens til å trekke opp i dem. I tillegg bryter luftforurensing ned betongen. I enkelte tilfelle må bygg vedlikeholdes for millioner bare 20 – 30 år etter at de er bygget.*

*– Dette er et stort og omfattende problem, og med mer salt på veiene og store utslipp av blant annet karbondioksid vil det ikke avta. Dessverre er det få sameier og borettslag som skjønner skadeomfang som nesten ikke er synlig før de får en rapport fra en frittstående konsulent som sier at det koster millioner av kroner å utbedre skadene på deres bygg.]*

*Kilde: Bygg & Bolig og OPAK.*

**Ventilasjonsanlegg.** Vi må se på om det mulig med en oppløsning eller lignende å få et varsel om feilsituasjoner, for eksempel at frostvakten slår ut. Slik det er ved lave temperaturer nå, må vi enten slå av anlegget eller øke temperaturen i ventilasjonsanlegget slik at vi unngår skader. Nå skal det sies at når temperaturen synker under -18 grader, er ikke våre anlegg særlig effektive.

En ting vi kan gjøre for å spare inn på fyringskostnadene, er å isolere ventilasjonsrommet på takterrassen, her kan vi spare inn en del. Merker dette når temperaturen lå under -15 grader, mye varme «lekket» fra taket som ikke er isolert, og dørpartiet må isoleres bedre.

**Utvendig vedlikehold.** Vi har budsjettert for å gjennomføre en full nedvasking av fasaden (særskilt vegger med liggende panelbord), da disse aldri har vært vasket før. Vi tenker at tidspunktet for gjennomføringen blir i løpet av sensommer/høst.

**Ny forespørsel fra et brønnboringsfirma.** I januar fikk vi en forespørsel med en litt annen vinkling enn tidligere presentert løsning.

I dette tilfelle er det snakket om at firmaet: GTML Geothermal Energy Nordic AS.

Link til hjemmeside: [Skreddersydd nærvarme | GTML \(NO\)](#)



Her er det snakk om muligens en delt løsning mellom vårt borettslag og Lønnealleen borettslag. GTML står for byggingen av anlegget, de har et investeringssselskap i ryggen. Plassering av dette er selvsagt ikke avklart. De bygger og selger varme/kraft til oss. Ennå er det meste uklart, men det viktigste er, hva vil i så fall dette gi oss!



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lønnebakken Borettslag.

### Lån

Lønnebakken Borettslag har et lån i Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2024.

Ellers vises det 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 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.: 887 009 713 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>.

Oslo, 8. februar 2024  
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>613 053</b>	<b>629 834</b>	<b>613 053</b>	<b>814 123</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 463 922	330 312	391 700	309 040
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-327 035	-379 576	0	-273 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 968 359	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-98	-157	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		32 640	32 640	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>201 070</b>	<b>-16 781</b>	<b>391 700</b>	<b>36 040</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>814 123</b>	<b>613 053</b>	<b>1 004 753</b>	<b>850 163</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 122 554	902 124		
Kortsiktig gjeld		-308 431	-289 071		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>814 123</b>	<b>613 053</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 028 706	955 650	969 192	1 209 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 571 740	1 459 172	1 565 808	1 685 000
Ladeinntekter EL-bil		39 156	23 787	30 000	30 000
Andre inntekter		0	4 489	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 639 602</b>	<b>2 443 098</b>	<b>2 565 000</b>	<b>2 924 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 228	-10 166	-15 000	-16 000
Styrehonorar	4	-108 000	-72 100	-108 000	-112 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 375	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-73 195	-69 670	-73 000	-78 000
Konsulenthonorar	6	-6 469	-9 233	-12 000	-12 000
Kontingenter		-6 800	-6 800	-6 800	-6 800
Drift og vedlikehold	7	-385 281	-456 553	-399 000	-410 600
Forsikringer		-108 120	-106 871	-115 000	-119 000
Kommunale avgifter	8	-256 737	-338 256	-363 500	-353 000
Energi/fyring		-93 386	-127 251	-120 000	-108 000
TV-anlegg/bredbånd		-182 373	-156 972	-176 000	-192 000
Andre driftskostnader	9	-208 349	-178 389	-198 000	-266 560
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 451 813</b>	<b>-1 539 635</b>	<b>-1 592 300</b>	<b>-1 681 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>1 187 788</b>	<b>903 463</b>	<b>972 700</b>	<b>1 242 040</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 968 359	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 156 147</b>	<b>903 463</b>	<b>972 700</b>	<b>1 242 040</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	9 446	2 923	1 000	0
Finanskostnader	11	-701 671	-576 074	-582 000	-933 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-692 225</b>	<b>-573 151</b>	<b>-581 000</b>	<b>-933 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 463 922</b>	<b>330 312</b>	<b>391 700</b>	<b>309 040</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 463 922	330 312		



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

#### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	100 780 000	100 780 000
Tomt		9 500 000	9 500 000
Miljøbankkonto, øremerket		14 679	27 496
Langsiktige fordringer	13	51 039	83 679
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>110 345 718</b>	<b>110 391 175</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	1 192
Forskuddsbetalte kostnader		47 770	44 009
Andre kortsiktige fordringer		0	27 495
Energiavregning		0	109 895
Driftskonto OBOS-banken		840 457	491 373
Sparekonto OBOS-banken		234 327	228 159
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 122 554</b>	<b>902 124</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>111 468 272</b>	<b>111 293 299</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 34 * 5 000		170 000	170 000
Annen egenkapital	14	56 566 212	54 102 290
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>56 736 212</b>	<b>54 272 290</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 325 205	23 620 599
Borettsinnskudd	16	33 084 000	33 084 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	14 424	27 339
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 423 629</b>	<b>56 731 938</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		93 194	96 779
Påløpte renter		69 876	34 733
Påløpte avdrag		22 569	32 405
Påløpte kostnader		9 306	111 857
Energiavregning	18	111 767	0



Annen kortsiktig gjeld	19	1 720	13 297
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>308 431</b>	<b>289 071</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>111 468 272</b>	<b>111 293 299</b>

Pantstillelse	20	110 280 000	110 280 000
Garantiansvar			

Oslo, 06.02.2024  
Styret i Lønnebakken Borettslag

Ola Haagaas/s/

Marit Olufsen/s/

Tom Fosserud/s/

Alf Sverre Andresen/s/

Ole-jørgen Wethal/s/

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

##### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	1 490 256
Garasjeleie	75 600
Eiendomsskatt	5 884
Kapitalkostnader på IN-lån	1 032 475
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-3 769
Overført til kapitalkostnader	-1 028 706
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 571 740</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 228
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 228</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 108 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 990, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 469
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 469</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 105
Drift/vedlikehold VVS	-25 113
Drift/vedlikehold elektro	-95 462



Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 392
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 184
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 917
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 109
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 296
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 023
Annet vedlikehold	-1 409
Kostnader dugnader	-4 272
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-385 281</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 891
Vann- og avløpsavgift	-195 809
Renovasjonsavgift	-141 082
Refusjon vann- og avløpsavgift	86 045
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-256 737</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 000
Driftsmateriell	-3 314
Vaktmestertjenester	-172 701
Andre fremmede tjenester	-6 454
Trykksaker	-1 063
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 990
Andre kontorkostnader	-2 784
Gaver	-2 345
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-10 154
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-208 349</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 180
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 266
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 446</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-701 671
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-701 671</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2010	100 780 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>100 780 000</b>

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: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Målerutstyr Techem 2020	154 399
Nedbetalt tidligere	-70 720
Nedbetalt i år	-32 640
	51 039
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>51 039</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	14 080 856
Egenkapital fra IN tidligere	49 429 082
Egenkapital fra IN 2023	1 968 359
Reduksjon EK fra IN	-8 912 085
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>56 566 212</b>

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.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 2010	-77 196 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 146 319
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	327 035
Nedbetalt tidligere, IN	49 429 082
Nedbetalt i år, IN	1 968 359
	-21 325 205
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-21 325 205</b>

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

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

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

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-14 424
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 424</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-564 162
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-564 162</b>

**KOSTNADER**

Techem	24 001
Strøm	428 394
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>452 395</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-111 767</b>
----------------------------	-----------------

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: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN-lån	-1 720
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 720</b>

**NOTE: 20**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	33 084 000
Pantelån	21 325 205
Påløpte avdrag	22 569
Beregnete IN forpliktelser	42 485 356
<b>TOTALT</b>	<b>96 917 130</b>



Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



## Annen informasjon om borettslaget

### 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 [oef@obos.no](mailto: oef@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 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

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: \_\_\_\_\_

29 av 30

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.