



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 104 546
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE-LUNDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 087 707	2 769 290
Sum inntekter		3 087 707	2 769 290
Kostnader			
Lønnskostnad		215 898	120 839
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 167	
Annen driftskostnad		1 869 930	1 778 329
Sum kostnader		2 087 995	1 899 167
Driftsresultat		999 712	870 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 460	584
Sum finansinntekter		2 460	584
Annen finanskostnad		467 550	304 079
Sum finanskostnader		467 550	304 079
Netto finans		-465 090	-303 495
Ordinært resultat før skattekostnad		534 622	566 628
Ordinært resultat etter skattekostnad		534 622	566 628
Årsresultat		534 622	566 628
Totalresultat		534 622	566 628
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		534 622	566 628
Sum overføringer og disponeringer		534 622	566 628



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 464 400	9 464 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		436 563	399 731
Sum varige driftsmidler		9 900 963	9 864 131
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 788	
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		9 939 751	9 864 131
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 040	4 182
Andre fordringer		212 851	55 182
Sum fordringer		234 891	59 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 020	875 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 020	875 433
Sum omløpsmidler		711 912	934 797
SUM EIENDELER		10 651 663	10 798 928



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 337 904	6 872 527
Sum opptjent egenkapital		-6 337 904	-6 872 527
Sum egenkapital		-6 334 004	-6 868 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 553 450	17 014 900
Øvrig langsiktig gjeld		248 995	210 400
Sum annen langsiktig gjeld		16 802 445	17 225 300
Sum langsiktig gjeld		16 802 445	17 225 300
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 628	1 772
Leverandørgjeld		101 440	351 998
Skyldige offentlige avgifter		10 765	93
Annen kortsiktig gjeld		67 389	88 392
Sum kortsiktig gjeld		183 222	442 255
Sum gjeld		16 985 667	17 667 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 651 663	10 798 928



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415084

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 104 546
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØVRE-LUNDA BORETTSLAG
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 950 104 546
ØVRE-LUNDA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 087 707	2 769 290
Sum inntekter		3 087 707	2 769 290
Kostnader			
Lønnskostnad		215 898	120 839
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		2 167	
Annen driftskostnad		1 869 930	1 778 329
Sum kostnader		2 087 995	1 899 167
Driftsresultat		999 712	870 123
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 460	584
Sum finansinntekter		2 460	584
Annen finanskostnad		467 550	304 079
Sum finanskostnader		467 550	304 079
Netto finans		-465 090	-303 495
Ordinært resultat før skattekostnad		534 622	566 628
Ordinært resultat etter skattekostnad		534 622	566 628
Årsresultat		534 622	566 628
Totalresultat		534 622	566 628
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		534 622	566 628
Sum overføringer og disponeringer		534 622	566 628



Organisasjonsnr: 950 104 546
ØVRE-LUNDA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 464 400	9 464 400
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		436 563	399 731
Sum varige driftsmidler		9 900 963	9 864 131
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		38 788	
Sum finansielle anleggsmidler		38 788	0
Sum anleggsmidler		9 939 751	9 864 131
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 040	4 182
Andre fordringer		212 851	55 182
Sum fordringer		234 891	59 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		477 020	875 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		477 020	875 433
Sum omløpsmidler		711 912	934 797
SUM EIENDELER		10 651 663	10 798 928

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital	3 900	3 900
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 337 904	6 872 527
Sum opptjent egenkapital	-6 337 904	-6 872 527
Sum egenkapital	-6 334 004	-6 868 627
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 553 450	17 014 900
Øvrig langsiktig gjeld	248 995	210 400
Sum annen langsiktig gjeld	16 802 445	17 225 300
Sum langsiktig gjeld	16 802 445	17 225 300
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 628	1 772
Leverandørgjeld	101 440	351 998
Skyldige offentlige avgifter	10 765	93
Annen kortsiktig gjeld	67 389	88 392
Sum kortsiktig gjeld	183 222	442 255
Sum gjeld	16 985 667	17 667 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 651 663	10 798 928



Organisasjonsnr: 950 104 546
ØVRE-LUNDA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

Øvre-Lunda Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 25. mars 2023

Selskapsnummer: 4719





Velkommen til årsmøte i Øvre-Lunda 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4719>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Honorar styreleder

Med vennlig hilsen,

Styret i Øvre-Lunda 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.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS, Dag-Rune Lågeide er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marit Sørli og Espen Skogly er valgt.



Sak 4

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. 4719 Øvre-Lunda borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000. Styret fordeler selv sitt honorar



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erik Andreas Holmen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Skogly
- Kari Haugen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Sørli

Sak 7

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:

- Erik Andreas Holmen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari Haugen



Sak 8

Honorar styreleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Styreleder mottar et årlig honorar på kr 60.000. Det beregnes ikke feriepenger på honoraret. Honoraret dekker ansvar samt 9 timer pr. kvartal.
- Honoraret utbetales månedlig med 1/12.
- I honoraret inngår en arbeidsinnsats på 9 timer pr. kvartal. Det føres løpende timelister for godkjenning hver måned.
- Ikke brukte timer overføres til neste kvartal.
- Medgåtte timer utover 9 timer honoreres med kr 500,- pr. time. Dette anses som ordinære lønnstimer og det beregnes feriepenger på beløpet.
- For reiser og kjøring i forbindelse med møter og øvrige ivaretagelse av oppgavene benyttes statens reiseregulativ og satser.
- Det legges til grunn en gjensidig oppsigelsesfrist på en måned.

Styrets innstilling

På grunn av at ingen vil være styreleder i borettslaget, har styret et forslag som går ut på at nåværende styreleder Erik Andreas Holmen, blir avlønnet som en som kommer utenfra.

Forslag til vedtak

Styreleders honorar godkjennes for 2023 som beskrevet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Andreas Holmen	Børstadalleen 3 C
Styremedlem	Kari Haugen	Børstadalleen 3 B
Styremedlem	Espen Skogly	Børstadalleen 1
Varamedlem	Einar P Mowinckel Mykleset	Børstadalleen 3 B
Varamedlem	Marit Sørli	Børstadalleen 3 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Erik Andreas Holmen	Børstadalleen 3 C
Varadelegert	Kari Haugen	Børstadalleen 3 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Øvre-Lunda Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Øvre-Lunda Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950104546, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 2747

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

Øvre-Lunda Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styremøter

- Møter har blitt holdt på disse datoer, totalt 5 møter:
7. juni, 13. september, 27. oktober, 6. desember og 21. februar 2023.

Dugnad

- Dugnaden ble over 3 dager fra 3. til 5. mai.
I samme periode hadde vi container som alle beboere kunne benytte.
Vi fikk tørrmoppet vegger og tak i alle oppgangene og vasket/støvsuget loft- og kjellergangene.
Senere i mai ble alle parkeringsplasser oppmerket på nytt av en beboer.

Trafokiosken i hagen

- Eidsiva Bioenergi AS har i høst lagt strømkabel fra trafokiosken i hagen og gjennom Solvangvegen til nabo. Plenen blir sådd til våren 2023.

Vaktmester

- Borettslaget har ikke lenger egen vaktmester.
Det vi trenger hjelp til er grasklipping, snø og strøing.
Til dette har styret inngått avtale med AO Stenleggeren AS fra vintersesongen 2022.
Vi har gått til innkjøp av en robotklipper som til sommeren 2023 vil overta grasklippingen.

Reklamasjon og FDV på bad

- Det har vært 7 reklamasjoner på fliser og fuger på bad. Reklamasjon utgår 25.04.2023.
- FDV for alle bad er lagt inn på VIBBO. (Ved salg, etterspør takstmann dette).

Informasjon

- VIBBO er brukt til all informasjon til beboerne, til sammen 19 stk.

Nye andelseier

- Vi har fått 7 nye andelseiere i 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 235 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

For eiendomsskatt, vann/avløp og renovasjonsavgift er det lagt til grunn en økning på ca. 10 % totalt.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre-Lunda Borettslag. I budsjettforslaget er det lagt til grunn en økning på ca. 10 %.

Lån

Øvre-Lunda Borettslag har lån i Obosbanken. Lånet har flytende rente.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 4,2 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Øvre-Lunda Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre-Lunda Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 4719 Øvre-Lunda borettslag.pdf

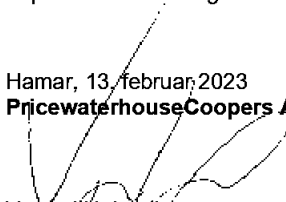


Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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>.

Hamar, 13. februar, 2023
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
statsautorisert revisor



ØVRE-LUNDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 104 546, KUNDENR. 4719

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		492 543	433 831	492 543	528 690
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		534 622	566 628	648 520	514 570
Tilbakeføring av avskrivning	15	2 167	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-38 999	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-461 450	-507 916	-507 000	-395 000
Innsk. øremerk. bankkto		-193	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		36 147	58 712	141 520	119 570
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	528 690	492 542	634 063	648 260
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		711 912	934 797		
Kortsiktig gjeld		-183 222	-442 255		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		528 690	492 542		



ØVRE-LUNDA BORETTSLAG ORG.NR. 950 104 546, KUNDENR. 4719

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 605 865	2 478 142	2 606 000	2 863 000
Ladeinntekter EL-bil		2 439	0	0	0
Andre inntekter	3	479 403	291 148	388 560	388 560
SUM DRIFTSINNEKTER		3 087 707	2 769 290	2 994 560	3 251 560
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 898	-20 839	-19 100	-18 330
Styrehonorar	5	-140 000	-100 000	-100 000	-130 000
Avskrivninger	15	-2 167	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 800	-5 400	-6 500	-8 100
Forretningsførerhonorar		-92 595	-89 900	-92 763	-97 200
Konsulenthonorar	7	-33 180	-22 824	-20 000	-20 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-7 200	-7 200
Drift og vedlikehold	8	-245 105	-356 439	-446 000	-235 000
Forsikringer		-106 998	-101 114	-105 149	-118 000
Kommunale avgifter	9	-550 214	-543 362	-570 434	-603 100
Energi/fyring	10	-513 555	-319 658	-418 560	-423 560
TV-anlegg/bredbånd		-159 946	-146 985	-154 334	-178 000
Andre driftskostnader	11	-155 337	-185 447	-247 000	-159 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 087 995	-1 899 167	-2 187 040	-1 997 990
DRIFTSRESULTAT		999 712	870 123	807 520	1 253 570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 460	584	0	0
Finanskostnader	13	-467 550	-304 079	-159 000	-739 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-465 090	-303 495	-159 000	-739 000
ÅRSRESULTAT		534 622	566 628	648 520	514 570
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		534 622	566 628		



ØVRE-LUNDA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 104 546, KUNDENR. 4719

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 449 473	9 449 473
Tomt		14 927	14 927
Andre varige driftsmidler	15	436 563	399 731
Miljøbankkonto, øremerket		38 788	0
SUM ANLEGGSMIDLER		9 939 751	9 864 131
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		22 040	4 182
Forskuddsbetalte kostnader		42 638	39 221
Andre kortsiktige fordringer	16	134 804	3 192
Energiavregning	22	35 410	12 768
Driftskonto OBOS-banken		248 788	605 009
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 905	0
Sparekonto OBOS-banken		222 328	270 425
SUM OMLØPSMIDLER		711 912	934 797
SUM EIENDELER		10 651 663	10 798 928



10

Øvre-Lunda Borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Udekket tap	17	-6 337 905	-6 872 527
SUM EGENKAPITAL		-6 334 005	-6 868 627
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	16 553 450	17 014 900
Borettsinnskudd	19	210 400	210 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	38 595	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 802 445	17 225 300
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		101 440	351 998
Skyldige offentlige avgifter	21	10 765	93
Påløpte renter		3 628	1 772
Annen kortsiktig gjeld	23	67 389	88 392
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 222	442 255
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 651 663	10 798 928
Pantstillelse	24	19 510 400	19 510 400

Hamar, 10.02.2023
Styret i Øvre-Lunda Borettslag

Erik Andreas Holmen /s/

Kari Haugen /s/

Espen Skogly /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 592 048
Parkeringsplass	16 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 608 144

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkeringsplass	-2 279
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 605 865

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	335
Fyring dekket av andelseierne, jfr. note 10	479 068
SUM ANDRE INNETEKTER	479 403

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

Ordinær lønn, vikarer	-43 750
Påløpte feriepenger	-5 469
Arbeidsgiveravgift	-26 680
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 898

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 800.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 180
SUM KONSULENTHONORAR	-33 180

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-16 431
Drift/vedlikehold elektro	-176 979
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 129
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 035
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 935
Kostnader dugnader	-2 597
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-245 105

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-212 502
Vann- og avløpsavgift	-210 272
Renovasjonsavgift	-127 440
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-550 214

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-34 487
Andre fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr. note 3	-479 068
SUM ENERGI / FYRING	-513 555

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 917
Driftsmateriell	-2 876
Renhold ved firmaer	-66 813
Snørydding	-24 749
Gressklipping	-21 313
Andre fremmede tjenester	-8 497
Kontor- og datarekvisita	-8 399
Andre kontorkostnader	-3 912
Gaver	-1 220
Bank- og kortgebyr	-2 459
Konstaterte tap	-4 182
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-155 337

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	364
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 096
SUM FINANSINNTEKTER	2 460

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-467 550
SUM FINANSKOSTNADER	-467 550

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957.	1 991 323
Tilgang 2004	64 480
Tilgang 2005	5 304 550
Tilgang 1988	1 834 008
Tilgang 1990	255 111
SUM BYGNINGER	9 449 473

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.1/bnr.2747

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Tilgang 2022	38 999	
Avskrevet i år	-2 167	
		36 832
Garasjeanlegg		
Tilgang 2015	399 731	
		399 731
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		436 563

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-2 167
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningen skyldig 2022		141 429
Viderefakturert til AF GRUPPEN NORGE AS		-6 625
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		134 804

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,00 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-18 785 000	
Nedbetalt tidligere	1 770 100	
Nedbetalt i år	461 450	
		-16 553 450
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-16 553 450

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957		-210 400
SUM BORETTINNSKUDD		-210 400

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-38 595
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-38 595

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 905
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 860
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-10 765

NOTE: 22**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fra andelseierne juni-desember	-227 360
SUM INNTEKTER	-227 360

KOSTNADER

Innkjøpt fjernvarme juni-desember	262 770
SUM KOSTNADER	262 770

SUM ENERGIAVREGNING	35 410
----------------------------	---------------

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. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 23**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 469
Avregningen til gode 2022	-61 921
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-67 389



NOTE: 24

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	210 400
Pantelån	16 553 450
TOTALT	16 763 850

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

Bygninger	9 449 473
Garasjer	399 731
Tomt	14 927
TOTALT	9 864 131



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560626. 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.

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 hvert 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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018	Vann- og avløpsrør og bad	Avsluttet med ferdigstilling av oppgangene A og B sammen med nr. 1. Avsluttet 25. mars 2018
2018 - 2018	Rehabilitering av rør og sanitæranlegg	
2017 - 2018	Vann/avløpsledn., rehab bad m.m.	Utskifting av vann og avløpsledninger (oppgang B og C venstre side), rehabilitering av bad, etablering av felles varmtvann. Parkeringsplasser, rehabilitert området rundt molokene (5 nye parkeringsplasser utenfor nr 1. Asfaltering rundt molokene, ny mur med gjerde mot Børstadalleen) Nye tappekraner i kjelleren på alle stiger til radiatorvarmen. (Kraner som kan regulere vannmengden i hver stige) Lagt ned nye varerør for fjernvarmen mellom nr 1 og nr 3. (Nye varerør til vi en gang i framtiden må rehabilitere rørene til radiatorene) Montert nye fjernavleste varmemålere på radiatorene. Rehabiliteret parkeringsplassen foran nr. 3 med nytt bærelag på deler av plassen, 2 nye sluk og ny asfalt. Ny 5 m3 molok til plast, og ny innsats i 3 m3 molok for kartong til å tåle glass og metall. Alle sikringsskap fikk fjernavleste strømmålere.
2016 - 2016	Div arbeider	Opparbeidelse av 12 nye parkeringsplasser
2015 - 2015	Parkeringsplasser	
2014 - 2014	Fasadevask og maling av vinduer utvendig	
2010 - 2010	Nye sirk.pumper og ventiler i fyrrommet	
2005 - 2006	Innglassing balkonger	
2004 - 2004	Porttelefon	
1998 - 1998	Skiftet endredører	
1987 - 1988	Etterisolering/ny fasade/ vinduer	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.23

Selskapsnummer: 4719 **Selskapsnavn:** Øvre-Lunda Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Representant fra OBOS, Dag-Rune Lågeide er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Marit Sørli og Espen Skogly er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000. Styret fordeler selv sitt honorar

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Erik Andreas Holmen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Espen Skogly

Kari Haugen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Marit Sørli

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Erik Andreas Holmen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Kari Haugen

Sak 8 Honorar styreleder

Styreleders honorar godkjennes for 2023 som beskrevet

For

Mot

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
E-post: oef@obos.no

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