



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 716 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 919 809	2 775 504
Sum inntekter		2 919 809	2 775 504
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	
Annen driftskostnad		3 034 899	2 766 125
Sum kostnader		3 100 959	2 766 125
Driftsresultat		-181 150	9 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 653	22 267
Sum finansinntekter		21 653	22 267
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21 653	22 267
Ordinært resultat før skattekostnad		-159 497	31 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		-159 497	31 646
Årsresultat		-159 497	31 646
Totalresultat		-159 497	31 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-159 497	31 646
Sum overføringer og disponeringer		-159 497	31 646



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		429 011	890 199
Sum fordringer		429 011	890 199
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 554 865	1 558 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 554 865	1 558 640
Sum omløpsmidler		1 983 876	2 448 839
SUM EIENDELER		1 983 876	2 448 839

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 721 304	1 880 801
Sum opptjent egenkapital		1 721 304	1 880 801
Sum egenkapital		1 721 304	1 880 801
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		225 744	526 052
Annen kortsiktig gjeld		36 828	41 986
Sum kortsiktig gjeld		262 572	568 038
Sum gjeld		262 572	568 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 983 876	2 448 839



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 547156

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 716 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 919 809	2 775 504
Sum inntekter		2 919 809	2 775 504
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	
Annen driftskostnad		3 034 899	2 766 125
Sum kostnader		3 100 959	2 766 125
Driftsresultat		-181 150	9 379
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 653	22 267
Sum finansinntekter		21 653	22 267
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		21 653	22 267
Ordinært resultat før skattekostnad		-159 497	31 646
Ordinært resultat etter skattekostnad		-159 497	31 646
Årsresultat		-159 497	31 646
Totalresultat		-159 497	31 646
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-159 497	31 646
Sum overføringer og disponeringer		-159 497	31 646



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		429 011	890 199
Sum fordringer		429 011	890 199
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 554 865	1 558 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 554 865	1 558 640
Sum omløpsmidler		1 983 876	2 448 839
SUM EIENDELER		1 983 876	2 448 839
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 721 304	1 880 801
Sum opptjent egenkapital		1 721 304	1 880 801



Sum egenkapital	1 721 304	1 880 801
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	225 744	526 052
Annen kortsiktig gjeld	36 828	41 986
Sum kortsiktig gjeld	262 572	568 038
Sum gjeld	262 572	568 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 983 876	2 448 839



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Lundekroken 14-18 vil bli avholdt digitalt på www.vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 14. april 2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 17. april 2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på www.vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Sameiet Lundekroken 14-18 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14. april 2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 17. april 2021.

Selskapsnummer: 7986 **Selskapsnavn** Sameiet Lundekroken 14-18

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Anne-Grethe Stenvik Nygård og Edita Sharman velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår dekning av resultatet for 2020 med overføring fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

SAK 1: Økning av internetthastighet

Alternativ 1: Beholde dages løsning 20 MBPS

For		Mot	
-----	--	-----	--

Alternativ 2: Øke internetthastighet til 75 MBPS (medfører en økning av felleskostnader på ca. 1,5%)

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

1 styreleder for 2 år

1 styremedlem for 2 år

1 varamedlem for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	John Arthur Dawes	
Styremedlem	Roald Henriksen	
Varamedlem	Tor Henrik Søreide	

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



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Lundekroken 14-18
avholdes digitalt på www.vibbo.no fra onsdag 14. april 2021.
Informasjon om gjennomføring og analog stemmeseddel ligger vedlagt.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av to protokollvitner
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Økning av internetthastighet
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Sandvika, 19.3.2021
Styret i Sameiet Lundekroken 14-18

John Arthur Dawes /s/

Roald Henriksen /s/

Bjørn Einar Larsen /s/

Vibeke Moberg /s/

Hosmik Tahmasian-Savarani /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Arthur Dawes	2020-2021
Styremedlem	Roald Henriksen	2020-2021
Styremedlem	Bjørn Einar Larsen	2020-2022
Styremedlem	Vibeke Moberg	2020-2022
Styremedlem	Hosmik Tahmasian-Savarani	2020-2022
Varamedlem	Tor Henrik Søreide	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Lundekroken 14-18

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Lundekroken 14-18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914716217, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Lundekroken 14
Lundekroken 16
Lundekroken 18

Gårds- og bruksnummer:
39 2022

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Lundekroken 14-18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Deloitte.



Årsrapport 2020

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Sameiet Lundekroken 14-18

Årsrapport 2020



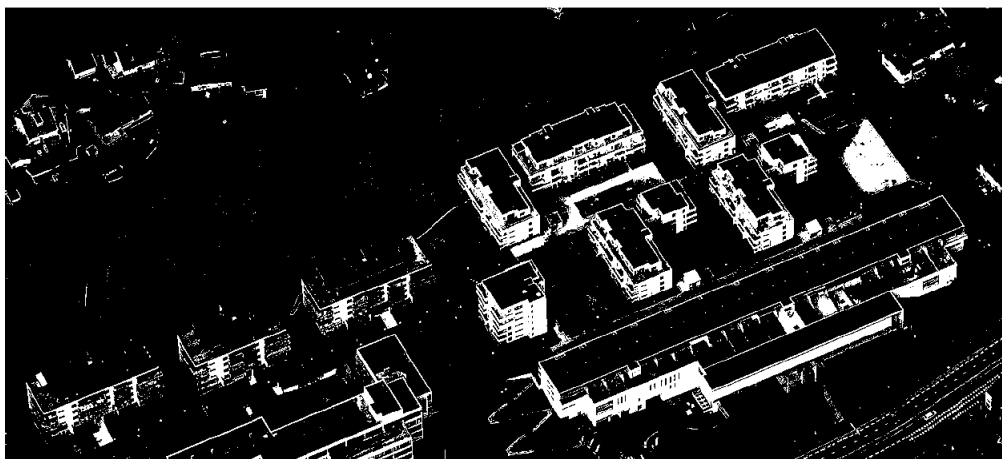
STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2020

Organisering

Sameiet Lundekroken 14-18 består av 61 bolig- og 1 næringsseksjon (handikaplass i garasjen). Boliggarasjen er felles med Lundekroken 19-34. Garasjeplasser som ikke tilhører en boligseksjon i Lundekroken 14-18 eller Lundekroken 19-34 tilhører seksjon 5 i Lundekroken 19-34. Ved behov for handikaplass er det meningen at en boligseksjon skal kunne byttelåne sin ordinære parkeringsplass med en av seksjon 5s handikaplasser.

Bakgrunn

Lundekroken 14-18 er siste byggetrinn av en større utbygging av området. Sameiet Lundekroken 19-34 org.nr. 993 370 746 (LK19-34) er et kombinert nærings og boligsameie og Sameiet Lundekroken 14-18 org.nr. 914 716 217 (LK14-18) er et boligsameie.



Innflytting i Lundekroken 18 var høsten 2014, og i Lundekroken 14 og 16 høsten 2015.

Utbyggingen i Lundekroken har noe felles infrastruktur så som, veier, parkeringshus og visse fellesområder. Utbygger så for seg at disse sameiene skulle slås sammen. Da saken om sammenslåing kom opp på ekstraordinært årsmøte for LK14-18 11.10.2018 var det overveldende flertall mot å slå sammen sameiene. Det formelle styret for LK14-18 som var valg på årsmøtet 11.12.2014 hadde ingen operativ rolle, og ble i 2018 erstattet av dagens valgte styre. For mer informasjon vises til årsrapport for 2018.

Hjemmeside

Lundekroken 14-18 har hjemmeside på Vibbo.no. Her finner en ulike temaer med praktisk informasjon. Seksjonseiere oppfordres til å legge til leietakere (og medboere) slik at de også kan få tilgang til denne informasjonen. Du trenger ikke passord, men en telefon som kan motta en SMS. Formatet i Vibbo er tilpasset PC, Smarttelefon, og nettbrett. Vibbo finnes også som App.

Ta kontakt med styret om du trenger mer hjelp.



Årsrapport 2020

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

2020 Formelle møter

Årsmøter:

Årsmøte 2020 ble arrangert digitalt via vibbo.no fra 18.mai til 26 mai supplert med en mulighet for analog deltagelse. Det vises til protokoll fra ordinært årsmøte i Sameie Lundekroken 14-18 for 2020 om en ønsker mer informasjon.

Styremøter:

Det har vært avholdt 8 formelle styremøter i 2020. De fleste av disse har på grunn av pandemi situasjonen vært avviklet digitalt eller utendørs.

Styrets sammensetning:

Styremedlemmer	Hovedansvar
John A. Dawes	Styreleder
Vibeke Moberg	Nestleder, økonomi
Hasmik Tahmasian-Savarani	Miljø og trivsel
Roald Henriksen	Vedlikehold
Bjørn Einar Larsen	HMS
Tor Henrik Søreide	Varamedlem

Andre aktivitet

Av ulike oppgaver som er ivaretatt kan vi nevne

- Som alle sikkert har merket er det elektriske anlegget bygget om fra seriemåler til individuelle AMS måler for hver bolig. Avsluttet i jan 2021.
- Ombygging av brannvarslingssystemet slik at et varsel Lundekroken 14,16 eller 18 nå har egen sikker linje til brannsentralen. Brannvesenet vil nå ved alarm rykke ut til Lundekroken 16 hvor de finner planer for vårt sameie. Disse mer omfattende orienteringsplanene er laget i samarbeid med brannvesenet.
- Regelmessige HMS runder
- Organisering av felles 5 års kontroll av boligenes brannsluknings apparater.
- Påpekt og fått rettet feil ved frostsikring av sprinklerledninger.
- Vedlikehold av gulv i bod-gang
- Ny avtale med Telenor. I mars fikk vi melding fra Telenor om oppgradering av dekodere. Vår dekoder HD PWR 5720 var ikke omfattet av denne oppgraderingen, og at vi derfor ville miste tilgang til en rekke av T-We tjenestene. For å få den nye TeWe-boks II uten økning av abonnement kost ble avtalen med Telenor forlenget med 18 mnd.
- Vedtak om etablering av en miljøgruppe, med mandat å Initiere tiltak som kan bidra til trivsel og et fint sosialt miljø i boligsameiet. Eksempler kan være:
 - Anskaffe og sette ut sommerblomster
 - Organisere hagefester
 - Organisere dugnader
 - Organisere førstehjelpskurs

Gruppen er organisert tilknyttet Styret i Lundekroken 14-18.

Et styremedlem skal være gruppens leder som er Hasmik Tahmasian. Gruppens leder velger fritt sine medlemmer fra sameiets øvrige medlemmer. Disse er Edita Shaman og Anne Grethe Nygård, aktivitetene er satt litt på vent på grunn av smittesituasjonen.

- Etablert avtale med Pelias Norsk Skadedyrkontroll mot rotter og mus som omfatter rutinemessig ettersyn/etterfylling av åte i giftfrie feller.



Årsrapport 2020

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

- Påklaging og oppfølging av klage i forhold til myndighetene mot Porsches bruk av kontorparkeringsplassen, klargjøringsverksted og etablering av karanteplasser for elbil.
- Arbeid med å få en balansert avtale med nabosameiet om felles oppgaver.

Planlagt Aktiviteter 2021

Feiing av ventilasjonskanaler og spyling av avløp.

Det er inngått avtale med Aktiv Ventilasjonsrens og NRC Gravco AS for vedlikeholds-spyling av avløpsrør for den enkelte leilighet og bygningenes felles system. Tidspunkt: 3-5 mai. Bakgrunnen for beslutningen om vedlikeholds-spyling er undersøkelse med video-kameraer av avløpsrør i nr. 18. Fettavleiringer over tid begrenser rørenes kapasitet, som igjen kan redusere levealderen til avløpsnettlet og kan føre til blokkering. Vedlikeholds-spyling vil også fjerne lukt og klukking i rørene.

Samtidig gjennomføres feiing av boligenes ventilasjonskanaler. 3 av våre leiligheter er undersøkt som grunnlag for beslutningen om kanalrens. Dette er anbefalt som brannforebyggende tiltak, dessuten kan manglende vedlikehold av ventilasjonskanaler være helsefarlig og skadelig for inne klimaet.

Slike tiltak er egentlig den enkelte seksjonshavers ansvar, men årsmøtet 2020 ga klarsignal til at dette gjennomføres som et fellestiltak siden det anses som viktig at det gjøres hos alle, og også blir rimeligere og enklere enn om hver enkelt må bestille dette for sin seksjon.

Div. mindre arbeider

Installering av nødlys i korridor mellom garasje og trapperom i nr. 18.

Maling av utendørs skillevegger er på vedlikeholdsprogrammet i tillegg til andre løpende aktiviteter.

Fasadeplater i 5. etg har sprukket og blitt utbedret av Betonmast på reklamasjon, dessverre har nå flere plater sprukket så disse reklamasjonsarbeidene vil fortsette også i år. Disse fasadeplatene var forutsatt at skulle være vedlikeholdsfrie.

Periodisk vedlikehold av gulv i fellesområder

Vi har 5 typer gulvbelegg i våre fellesområder, d.v.s i heiser, korridorer, inngangspartier/trapper og oppmerksomhetsfelter. Produktblader og vedlikeholdsveiledninger for disse ulike gulvbelegg fantes ikke blant FDV-dokumenter vi har mottatt for våre bygg. Styret har nå i samarbeide med importørene funnet den nødvendige dokumentasjon som er oversendt vårt renholdsbyrå EIR. Behovet for et periodisk vedlikehold i tillegg til normalt renhold vil så bli fastsatt og planlagt.

Utvendig vask av glassfasader i trappopp ganger.

Det er innhentet 2 tilbud på vask av de utvendige glassfasader til våre 3 trappopp ganger. Vi ser ikke behov for periodisk vedlikehold og tegner derfor ingen fast avtale om dette. Vi får dette utført i 2021 og velger rimeligste tilbud om forholdene ellers er like. Framtidig vindusvask vil bli vurdert ut fra hvilket behov vi ser.

Behovet for juridisk hjelp

I 2020 har vi fortsatt hatt behov for juridisk bistand. Mest i forbindelse med Billingstadsletta 13s reguleringsendring av kontorlokale i 1. etg. til klargjøringsverksted for Porsche. Denne ble godkjent av saksbehandler på rekordtid uten at det var sendt nabovarsel. Vi protesterte mot hele tiltaket, men



primært mot utomhusplanen. Denne viste karantene plasser lagt i eiendomsgrensen, og en uspesifisert ladestasjon for elbiler tegnet inn på vår side av eiendomsgrensen ved lekeplassen.

Vi fikk medhold i saken hos fylkesmannen og som følge av dette fikk vi dekket en betydelig del av våre omkostninger så langt. Tiltakshaver Billingstadsletta 13 har så sendt en ny søknad hvor den store ladestasjonen er fjernet, og adkomstveien blir liggende slik den er. Det vil si at det grønne området vest for adkomstveien beholdes. Det er fortsatt en karantene plass, men den er flyttet litt bort fra eiendomsgrensen. Saken ble på ny vedtatt av samme saksbehandler, og som sist på rekordtid. Vi har sendt ny klage, og saken ligger fortsatt til behandling. Uansett utfall i kommunen vil den ende hos statsforvalteren (det som tidligere het fylkesmann). Vi benytter fortsatt advokatfirmaet Dalans spesialist på reguleringsaker, Jørgen Borge. For de som ønsker detaljer, må vi på grunn av dokumentasjonsmengden vise til Asker kommunes innsynssider.

Ikke fullt så omfattende har arbeidet med å komme fram til en samarbeidsavtale med LK 19-34 vært. Det går langsomt, men er ikke helt uten framgang. Vi benytter advokat Jan-Erik Nielsen i advokatfirma Dalan. Hans erfaring og kunnskap om sameier er av uvurderlig betydning i forhold til de problemstillinger vi har.

Økonomi

LK19-34 uheldige praksis med å fakturere LK14-18 løpende med et helt urimelig akontobeløp, ble videreført i hele 2020. Vi faktureres for kost for tjenester som ikke lenger går via Lundekroken 19-34. De fleste kostnader for LK14-18 betales direkte fra oss til våre samarbeidspartnere. Av disse meningsløse fakturaer har vi kun betalt noen poster det ikke er uenighet om. På grunn av våre tilgodehavender i forbindelse med for høye innbetalinger til LK19-34 i perioden 2014-2017 har vi beregnet at vi fortsatt har et tilgodehavende stående på Lundekroken 19-34 vedlikeholds konto. Dette tilgodehavende er dermed redusert noe i forhold til 2019, og vil trolig ha omtrent denne verdi til enighet om en avtale er oppnådd.

Det viktigste i denne sammenheng er å finne en løsning for garasje, med tinglysning av plasser og organisering i denne forbindelsen. Noen felleskostnader mellom sameiene er ikke til å unngå. Dette gjelder spesielt kostnader i forbindelse med garasje og lekeplass/ballplass.

De månedlige fakturapostene:

Ordningen med fellesmålt strøm, d.v.s et akontobeløp med én årlig etterskuddsvis avregning mot en seriemåler og en gjennomsnittlig kWh pris fra fellesmålingen for året gjaldt også for 2020. Elvia (Hafslund) av slo dispensasjonssøknaden om å fortsette med fellesmåling. I løpet av våren 2020 bygget vi om anlegget slik at det ble mulig å montere AMS måler for hver bolig. Deretter ble det samme gjort i Lundekroken 19-34. Arbeide av vår felles elektriker ble avslutte ved juletid og Elvia startet installasjon av målere i januar 2021. Vi lyktes derfor ikke med å foreta sluttavregning i 2020. Når årsmøtet i 2021 avholdes antar vi at dette er fullført.

Strøm til Elbilene: I likhet med strømforbruk til leiligheten måles den enkeltes forbruk og avregnes en gang i året. Ved overgangen til AMS måling for leilighetene ønsket vi å se på muligheten for fakturering av strøm til elbillading gjennom en strømleverandør. De mest aktuelle ble forespurt, men på grunn av omorganiseringer hos disse fikk vi til svar at de for tiden ikke hadde anledning til å tilby slike tjenester til sameier og borettslag. Inntil videre vil vi derfor måtte fortsette med en intern avregning. Som følge av at alle boligene nå har egen måler, blir mindre lønnsomt å tilpasse tilgjengelig effekt til boligenes forbruk. Elbilanlegget får også egen måler og det er foreløpig litt vanskelig å se hvordan dette vil slå ute med tanke på nettleie og strømpris, trolig vil kostnadene øke litt. Lastdelingssystemet vil uansett hindre at effektavgiften gjør det urimelig kostbart.

Årsoppgjøret 2020.

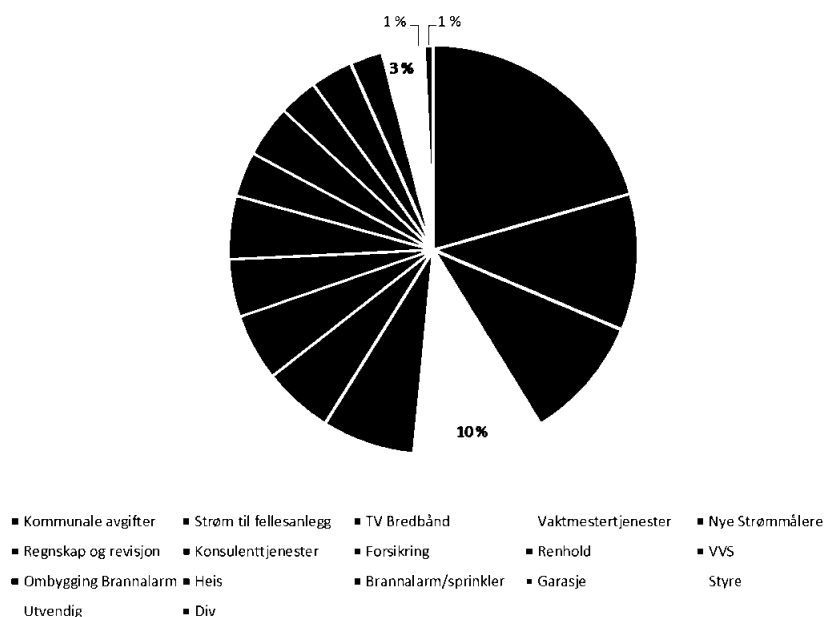
Vi beklager at årsregnskapet kan virke noe uoversiktlig på grunn av de uavklarte forholdet til Lundekroken 19-34. Manglende informasjon gjør at vi ikke har full oversikt over de reelle kostnadene som vi bærer en del av. Dette er en usikkerhet vi fortsatt må trekke med oss inn i 2021.

I årsoppgjøret har vi, i tråd med retningslinjene, lagt oss på den noe konservative siden med tanke på mellomregning i forholdet til Lundekroken 19-34.

Posten «Kostnader Sameie» er en sekkepost for Lundekroken 19-34 hvor felles strøm, og garasje utgjør det meste. I 2021 blir vår andel av sameienes fellesstrøm betydelig redusert da fyringsanlegget og våre fellesområder får egen måler. Det betyr ikke nødvendigvis at utgiftene reduseres, men at vi betaler strømleverandør direkte. Vi håper fortsatt på en ryddig avtale om garasje og lekeplasser.

Diagrammet under viser hvordan felleskost fordeler seg. Strøm til leiligheten er ikke tatt med da den betales etter forbruk. (Med forbehold om mindre unøyaktighet beskrevet over)

Fordeling felleskost 2020



Regnskap/revisor:

Saldo regnskap var på grunn av sine avtaler og relasjoner ikke i stand til å føre et fullverdig regnskap for oss. Vi var derfor i 2018 nødt til å få støtte av revisor til å kvalitetssikre regnskapet i tillegg til revisjon. Revisor har siden det vært Kjartan Kvamme i Deloitte. Vi har fortsatt behov for hans ekspertise, og kunnskap om historien for kvalitetssikring av våre krav i forhold til LK19-34.

Fra og med 01.01.2019 har vi benyttet OBOS eiendomsforvaltning som regnskapsfører. Denne tjenesten er kostnadmessig på samme nivå som for Saldo regnskap, men inneholder flere tjenester som forenkler vårt arbeid (Vibbo, HMS modul o.a.), og som ikke minst vil gjøre det enklere for andre å overta styreansvaret. Obos har også nyttige rabattordninger. Eksempelvis strøm til fellesanleggene våre og heiskontroll.



Årsrapport 2020

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Utbetalinger:

Alle fakturaer godkjennes av styrets leder og et styremedlem i felleskap. Betaling til leverandører foretas av regnskapsfører i Obos eiendomsforvaltning etter vår godkjenning.

Drift og Vedlikehold

Av ulike oppgaver som ble igangsatt og avsluttet kan vi nevne:

- Ombygging av brannvarslingssystemet
- Omlegging til individuell strømmåling
- Forbedring av frostsikring nedgravde sprinklerrør. (reklamasjon)
- Utskifting av defekte fasadeplater 5.etg alle bygg (reklamasjon)

På styrets felles e-post kommer det en rekke henvendelser også om problemer som vedrører den enkeltes leilighet. Styret stiller selvsagt opp etter beste evne, men vi kan ikke løse alle problemer, og heller ikke tilfredsstille alle ønsker. Vi har nå en hjemmeside på Vibbo.no. Den er forsøkt orientert på aktuelle nyttige tema, ofte finner en her det en lurer på. Vi tar gjerne imot tips om ting som kan være nyttig å ha liggende tilgjengelig på Vibbo.

Vedlikeholdsplaner, estimater for et vedlikeholdsfond.

Vi har laget et verktøy for å ha best mulig forutsigbarhet til beregning av vedlikeholdskostnader og dermed avsetninger til et vedlikeholdsfond for kommende 10års periode. Vi mener å ha god kontroll med våre vedlikeholdskostnader og løpende driftskostnader.

Regelmessig drift/vedlikehold

Renhold: Avtale med 4Service Eir Renhold AS. Vi må si oss godt fornøyd med renholdet slik det gjennomføres nå.

Heisavtale: Dette er en videreføring av den tidligere heisavtalen med Schindler som nå kun omfatter våre 3 heiser.

Heiskontroll: Avtale med Norsk Heiskontroll om lovbestemt kontroll hvert 2. år.

Varmepumpe/gulvvarmesystem VVS og Sprinkleranlegg: Avtale med Andersen og Aksnes AS er forlenget. Denne dekker service av brønnvarmesystemet for produksjonen av varmtvannet og gulvvarmen, VVS-anlegg, kontroll av sprinkleranlegget og den årlige kontrollen av brannslukningsapparater i fellesområdene.

Ventilasjonsaggregat: Vi har et ventilasjonsaggregat for bod-området og har nå inngått en avtale med Energima om regelmessig vedlikehold og filterskift av denne.

Vaktmestertjenesten: Generelt er vi svært fornøyd med den måten vaktmester Thomas løser sine oppgaver, men rutiner og vaktmesters oppgaver var svakt definert. Sammen med vår vaktmester hos Ajour eiendomsdrift har vi gått igjennom rutinene som er relevante for Lundekroken 14-18. For 2020 er avtalen ikke lenger via LK19-34 men direkte med Ajour, og omfatter dessuten gartnerarbeid.

Vaktmester/gartner: Som nevnt over er nå vaktmester/gartner-tjenesten nå direkte med oss og oppgavene er bedre definert.

Brannalarm anlegget: Ombygging er fullført. Det er nå egen alarmlinje og kontrakt med brannvesenet for LK14-18, egen nøkkel boks i nr.16 osv. Dermed skal de ulempene og misforståelser vi har sett hos brannvesenet angående hvor alarmen kommer fra være løst. Utsiktet øvelse i forbindelse med falsk alarm viser at brannbilen nå finner fram til nr.16 når alarmen går her. Det er også tegnet vedlikeholdskontrakt på brannalarm anlegget med Schneider.



Årsrapport 2020

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Brannventilasjon: Vedlikeholds kontrakt med leverandøren Bramo.

Skadedyr: Avtale med Pelias som omfatter giftfri bekjempelse av rotter og mus.

Logomatter: Avtale med Akershus vask som rengjør og bytter matter hver 2. uke.

Elektrisk strøm: Avtale om levering av strøm fra fornybare kilder er tegnet med Entelios.

Internkontroll/HMS

Begrepene internkontroll og HMS brukes om hverandre og betyr i denne sammenhengen det samme.

Vi benytter oss av Obos HMS modul for systematisk HMS arbeid. Dette gir oss automatiske påminnelser om aktiviteter som f.eks. HMS runder, inneholder sjekklister osv. Vaktmester deltar sammen med minst en fra styret på våre regelmessige HMS-runder. Dokumentasjon av gjennomførte aktiviteter blir lagret i systemet.

HMS er ikke bare styrets ansvar, den enkelte har også ansvar for å gjøre oppmerksom på uønskede forhold. Feil kan bli oversett og oppstå mellom HMS runder.

Brannalarm systemet: Som tidligere nevnt er alarmløsningen endret. Tidligere var næringsbygg og Lundekroken boligene koblet til samme alarmpunkt hos brannvesenet. Nå er anlegget splittet i tre litt separate systemer: Næring, Lundekroken 14-18 og Lundekroken 19-34. Frammøtepunkt for oss er da flyttet fra Lundekroken 34 til Lundekroken 16.

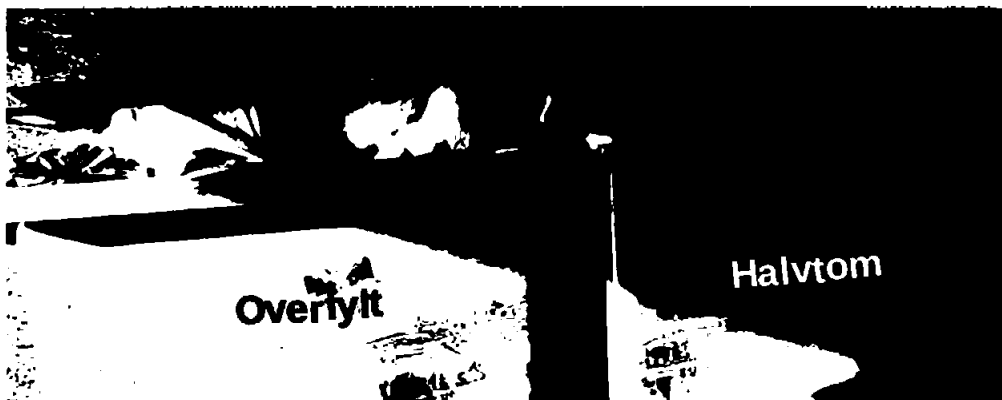
Brann detektorer: i leiligheten må ikke klusses med.

Brannslukningsapparater: Leiligheter er den enkeltes ansvar med kontroll hvert 5 år og service hvert 10 år. Styret organiserte en felles 5års service i 2020, med sertifisert kontrollør. Husk regelmessig egenkontroll av apparatet minst en gang i året.

Parkering langs veien er et gjentakende problem. Biler som blir parkert og forlatt på vår smale gang- og sykkelvei er til hinder for utrykningskjøretøy, post og renovasjon. Det hender litt for ofte at beboere, gjester og håndverkere ikke respekterer dette. Kun høyst nødvendig kjøring og stopp for å losse og laste tunge gjenstander kan godtas. Fører må være tilgjengelig. Gjesteparkering er i butikkgarasjen. De som drifter parkeringen, har anledning til å bøtelegge parkering på innsiden av vår bom. Styret regner med at alle innser at en lavest mulig motorisert ferdsel på innsiden av bommen gjør det tryggere for alle.

Kildesortering, er et lavterskel-miljøtiltak. Tross skilting i søppelbodene og jevnlig påminnelser er kildesorteringen ikke tilfredsstillende. **Kildesortering er obligatorisk i Aker kommune.**

Restavfallskontainere i søppelrommet er store nok om matrester kommer i rett dunk, og plast og papir blir bragt til plast og papirrommet. Det blir også mye bedre plass i papir rommet om pappkasser klemmes flate. Fra overfylte restavfallskontainere trekker kråker og måker ut mat (som skulle vært i matavfall) og søppel. Dette resulterer i vond lukt. Det kan trekke til seg rotter og mus, og gir mer arbeid for vaktmester. Slurv gir økte kostnader for alle.



Leilighetenes ventilasjonsanlegg: Det er viktig å skifte ventilasjonsfilter regelmessig og jevnlig rengjøre fettfilter over kokeplate. Kanalsystemet trenger også regelmessig rengjøring. Dette er seksjonseiers ansvar, men styret har innhentet tilbud for regelmessig feiing av kanaler. Dette ble godkjent på årsmøtet 2019. Inspeksjon av kanaler har blitt utført i enkelte leiligheter i nr.18. Feiing av kanalene vil da bli gjennomført i 2021 som et fellestiltak.

Felles med Lundekroken 19-34

Garasje og noen utendørsanlegg har vi felles med LK19-34. Som største eier har de hovedansvar for vedlikehold av disse og forvalter kontraktene i denne forbindelse.

Garasje:

Vi har levert et forslag til organisering av eierforhold i garasjen, som det arbeides videre med. Dette vil vi komme nærmere tilbake til forhåpentlig i løpet av våren.

Øvrig:

Lekeplass, ballplass, rom for plast og papir, hovedsprinkler, hovedtavle, hovedvanninntak er områder som må dekkes i en kommende avtale med Lundekroken 19-34.

Generelt

I garasjen er det installert et system for lading av elbiler og ladbare hybrider. Alle som ønsker, kan få montert en ladestasjon på sin parkeringsplass. Lading fra andre kontakter er strengt forbudt. De vanlige stikkontaktene som det finnes noen av i garasjen tilfredsstiller ikke forskriftenes krav til lading av elbil.

Det er nå installert ca. 80 ladestasjoner, av disse er drøyt 65 regelmessig brukt.



Lovgivning

Etter styrets oppfatning tilfredsstiller vi eierseksjonslovens krav og har tilfredsstillende internkontrollrutiner. Det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak. Sameiet har ingen ansatte.

Konflikten med LK19-34 er ikke løst, men vi har fortsatt god tro på at den vil løse seg, selv om det har vist seg å være tidkrevende.



Årsrapport 2020

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Styrearbeidet.

Vi forsøker jevnlig å informere beboere gjennom Vibbo og oppslag, og etter beste evne bistå i den grad vi kan med praktisk veiledning. Vi oppfordrer alle til å melde ifra om feil og mangler, slik at vi raskest mulig kan foreta utbedringer. Styret kan kontaktes via hjemmesiden på Vibbo, styrets felles e-postadresse eller via postkassen i nr.18. Virksomheten vår drives sentralt i Lundekroken 14-18.

Styret takker for alle tilbakemeldinger og inspirerende støtte i vårt arbeide.

Billingsstad 19.3.2021

John A. Dawes /s/
Styreleder

Vibeke Moberg /s/
Styremedlem/nestleder

Roald Henriksen /s/
Styremedlem/drift

Bjørn Einar Larsen /s/
Styremedlem/HMS

Hasmik Tahmasian-Savarani /s/
Styremedlem/Miljø, trivsel



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 919 809**.

Dette er kr 105 809 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke ble budsjettet med økning av felleskostnader fra 1.1.2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **3 100 959**.

Dette er kr 258 499 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til sameiet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **159 497** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **1 721 304**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 690 750.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 280 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet til kr. 210 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lundekroken 14-18.

Lån

Sameiet Lundekroken 14-18 har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.2.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
Fax: +47 32 26 41 01
www.deloitte.no

Til sameiermøtet i Sameiet Lundekroken 14-18

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lundekroken 14-18' årsregnskap som viser et underskudd på kr 159.497. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen.

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

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

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: AZCUP-701D-IQOX-5YAB1-C6TE4-K5JOE



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning –
Sameiet Lundekroken 14-18

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med ledelsen om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Drammen, 18. mars 2021
Deloitte AS

Kjartan Kvamme
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AZCUP-701D-IIOOX-5YAB1-C6TE4-K5.OE



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kjartan Kvamme

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-908992

IP: 85.165.xxx.xxx

2021-03-19 07:22:08Z



Penneo Dokumentnøkkel: AZCUP-701D-HQOX-5YAB1-C6TE+K5JOE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18 ORG.NR. 914 716 217, KUNDENR. 7986

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 919 809	2 775 504	2 814 000	3 001 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 919 809	2 775 504	2 814 000	3 001 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 060	0	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	0	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-47 500	-93 750	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-101 783	-98 915	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-141 387	-136 364	-100 000	-100 000
Kontingenter		-2 050	0	0	-2 050
Drift og vedlikehold	7	-503 159	-316 619	-840 000	-690 750
Forsikringer		-139 371	-125 691	-140 000	-210 000
Kommunale avgifter	8	-551 356	-449 707	-560 000	-550 000
Kostnader sameie		-450 000	-771 927	-400 000	-120 000
Energi/fyring	9	-365 129	-164 705	-130 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 513	-318 541	-274 000	-265 000
Andre driftskostnader	10	-468 652	-289 907	-180 000	-454 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 100 959	-2 766 125	-2 842 460	-2 895 760
DRIFTSRESULTAT		-181 150	9 379	-28 460	105 240
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 653	22 267	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 653	22 267	0	0
ÅRSRESULTAT		-159 497	31 646	-28 460	105 240
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	31 646		
Fra opptjent egenkapital		-159 497	0		



SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18
ORG.NR. 914 716 217, KUNDENR. 7986

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 666	5 517
Forskuddsbetalte kostnader		67 345	234 682
Andre kortsiktige fordringer	12	350 000	650 000
Driftskonto OBOS-banken		646 789	654 916
Sparekonto OBOS-banken		908 076	903 724
SUM OMLØPSMIDLER		1 983 876	2 448 839
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 983 876	2 448 839
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 721 304	1 880 801
SUM EGENKAPITAL		1 721 304	1 880 801
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 828	41 986
Leverandørgjeld		225 744	526 052
SUM KORTSIKTIG GJELD		262 572	568 038
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 983 876	2 448 839
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 18.3.2021
Styret i Sameiet Lundekroken 14-18

John Arthur Dawes /s/

Roald Henriksen /s/

Bjørn Einar Larsen /s/

Vibeke Moberg /s/

Hosmik Tahmasian-Savarani /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 425 296
Akonto strøm	325 836
Egenandel AMS målere	114 375
Energiavregning	32 620
Avregning ladestrøm	21 682
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 919 809

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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 2019/2020, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 47 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -140 031

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 356

SUM KONSULENTHONORAR -141 387

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -12 584

Drift/vedlikehold VVS -65 087

Drift/vedlikehold elektro -196 923

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -3 524

Drift/vedlikehold heisanlegg -82 226

Drift/vedlikehold brannsikring -110 356

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -30 205

Kostnader dugnader -2 256

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -503 159

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -326 889

Renovasjonsavgift -86 628

Kommunale avgifter -137 839

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -551 356

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -343 448

Andre fyringskostnader -21 681

SUM ENERGI / FYRING -365 129

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -17 500

Skadedyrarbeid/soppkontroll -5 875

Driftsmateriell -599

Vaktmestertjenester -258 414

Renhold ved firmaer -134 518

Kontor- og datarekvisita -1 289

Trykksaker -741

Andre kontorkostnader -2 178

Porto -1 054

Bank- og kortgebyr -5 654

Velferdskostnader -829

Avsetning tap på fordringer -40 000



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER **-468 652**

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	191
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 352
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	120
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 990

SUM FINANSINNEKTER **21 653**

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetninger fra tidligere, Lundekroken 19-34	2 671 529
Avsetning leverandørgjeld, Lundekroken 19-34	-1 227 749
Avsetning tap på fordring 2019	-160 976
Avsetninger 2019 og 2020, Lundekroken 19-34	-2 224 669
Tilbakeført avsetning Lundekroken 19-34 2020	1 331 865
Avsetning tap på fordring 2020	-40 000

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER **350 000**

Det er ennå ikke oppnådd full enighet med Sameiet Lundekroken 19-34 om fordeling av felleskost og et evt. administrasjonspåslag fra LK19.34 side.

Styret i Lundekroken 14-18 oppgir et netto tilgodehavende på 350 000,- som et konservativt estimat basert på regnskapsinformasjon fra LK19-34.

Vi har valgt og ikke fjerne gamle poster ettersom det ennå ikke er oppnådd full enighet.



INNKOMNE FORSLAG

A) Increase in Broadband Speed

Forslagsstiller: Vikram Bhargava

We used to have a speed on 75 Mbps which got reduced to 10 Mbps in beginning of 2020. There are several issues that i am facing: 1) When you are watching on Internet stream, it is causing Buffer and latency 2) With work from home, the demand on the traffic is high, leading to interrupted calls on Teams or Skype 3) Several people have to pay close to 310 NOK a month to increase speed from 10Mbps to 75 Mbps. 4) Video calls are not clear or dont connect well due to the speed 5) With multiple devises being used at the same time and most of the people at home, speed is a challenge 6) Most of the new apartment buildings that are coming in Billingstad, the minimum speed is 150 Mbps and we seem to be lagging behind.

Forslag til vedtak: Increase the speed from 10 Mbps to 75 Mbps or 150 Mbps and negotiate well with Telenor. Maybe Obos can do a better job as they are experts in this area.

Styrets innstilling: Primært er det styrets oppfatning at kostnad for TV/Internett burde vært en likedelt kostnad. Da forslaget om vedtektsendring for likedelt TV/internettskostnad ikke ble vedtatt på årsmøtet i 2019 så styret seg nødt til i tråd med de juridiske retningslinjene å redusere TV/ internettkostnaden til basis/grunnpakke. Dvs. Grunnpakke for TV og 10 Mbps. Internett hastighet. Telenor økte høsten 2020 hastigheten til 20 Mbps. uten ekstra kostnad.

Styret syntes det er vanskelig å ta stilling til øking av internett hastighet da vi ikke kjenner til den enkeltes behov og ønsker derfor ikke å komme med en anbefaling. I forarbeidene til siste revisjon av Eierseksjonsloven er gitt åpning for at årsmøtet kan vedta å øke internett hastigheten for sameiet, med vanlig flertall. TV kanaler utover grunnpakken kan derimot ikke endres uten full enighet. Endring av internett hastighet fra 20 Mbps. til 75 Mbps. vil medføre en økning av felleskostnadene på ca. 1,5 % pr. mnd.

For å vurdere behovet finner vi følgende tall fra Microsoft og Netflix:
Netflix anbefaler 3Mbps for standard kvalitets stream, 5Mbps for høy definisjons stream og 25Mbps for 4K stream. Dette er pr TV som benyttes samtidig for streaming.

Microsoft teams:

Microsoft Teams krever 1,5Mbps for pear to pear video calling med HD 1080p og 30fps. Og 1-2 Mbps for gruppe video samtaler. Det kan også være annet utstyr i boligen som krever båndbredde.

Styrets forslag til vedtak:
Internett hastighet 20Mbps beholdes.



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

John Arthur Dawes

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Roald Henriksen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Einar Larsen

Vibeke Moberg

Hosmik Tahmasian-Savarani

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tor Henrik Søreide



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83375888. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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