



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 827
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUNDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 557 742	1 504 102
Sum inntekter		1 557 742	1 504 102
Kostnader			
Lønnskostnad		108 775	50 965
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 746	125 495
Annen driftskostnad		16 654 446	867 308
Sum kostnader		16 825 968	1 043 767
Driftsresultat		-15 268 226	460 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 019	3 983
Sum finansinntekter		13 019	3 983
Annen finanskostnad		470 034	117 371
Sum finanskostnader		470 034	117 371
Netto finans		-457 015	-113 388
Resultat før skattekostnad		-15 725 241	346 946
Årsresultat		-15 725 241	346 946
Totalresultat		-15 725 241	346 946
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 725 241	346 946
Sum overføringer og disponeringer		-15 725 241	346 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 499 810	1 499 810
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	62 748
Sum varige driftsmidler		1 499 812	1 562 558
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		1 530 589	1 584 107
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 285	41 549
Sum fordringer		67 285	41 549
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		670 691	828 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 691	828 315
Sum omløpsmidler		737 977	869 864
SUM EIENDELER		2 268 565	2 453 971



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 723 843	998 602
Sum opptjent egenkapital		-16 723 843	-998 602
Sum egenkapital		-16 721 843	-996 602
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 380 386	3 224 543
Øvrig langsiktig gjeld		188 018	179 442
Sum annen langsiktig gjeld		18 568 404	3 403 985
Sum langsiktig gjeld		18 568 404	3 403 985
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		111 013	31 025
Leverandørgjeld		309 188	7 951
Skyldige offentlige avgifter		1 804	7 612
Sum kortsiktig gjeld		422 005	46 588
Sum gjeld		18 990 408	3 450 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 268 565	2 453 971



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 552529

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 570 827
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: LUNDLIA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 954 570 827
LUNDLIA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 557 742	1 504 102
Sum inntekter		1 557 742	1 504 102
Kostnader			
Lønnskostnad		108 775	50 965
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 746	125 495
Annen driftskostnad		16 654 446	867 308
Sum kostnader		16 825 968	1 043 767
Driftsresultat		-15 268 226	460 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 019	3 983
Sum finansinntekter		13 019	3 983
Annen finanskostnad		470 034	117 371
Sum finanskostnader		470 034	117 371
Netto finans		-457 015	-113 388
Resultat før skattekostnad		-15 725 241	346 946
Årsresultat		-15 725 241	346 946
Totalresultat		-15 725 241	346 946
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-15 725 241	346 946
Sum overføringer og disponeringer		-15 725 241	346 946



Organisasjonsnr: 954 570 827
LUNDLIA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 499 810	1 499 810
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2		62 748
Sum varige driftsmidler		1 499 812	1 562 558
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		30 777	21 549
Sum finansielle anleggsmidler		30 777	21 549
Sum anleggsmidler		1 530 589	1 584 107
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		67 285	41 549
Sum fordringer		67 285	41 549
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		670 691	828 315
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		670 691	828 315
Sum omløpsmidler		737 977	869 864
SUM EIENDELER		2 268 565	2 453 971
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 000	2 000



Sum innskutt egenkapital	2 000	2 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 723 843	998 602
Sum opptjent egenkapital	-16 723 843	-998 602
Sum egenkapital	-16 721 843	-996 602
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 380 386	3 224 543
Øvrig langsiktig gjeld	188 018	179 442
Sum annen langsiktig gjeld	18 568 404	3 403 985
Sum langsiktig gjeld	18 568 404	3 403 985
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	111 013	31 025
Leverandørgjeld	309 188	7 951
Skyldige offentlige avgifter	1 804	7 612
Sum kortsiktig gjeld	422 005	46 588
Sum gjeld	18 990 408	3 450 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 268 565	2 453 971



Organisasjonsnr: 954 570 827
LUNDLIA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinær generalforsamling 03.06.2024 for Lundlia Borettslag.

Møtested: Høyenhall Vel
Tid: kl. 17:00

Det er også mulig å delta via videolenke:
<https://us06web.zoom.us/j/94361666518?pwd=TEtsbS9Od1gzNE5VRm5SeXR0dUppZz09>

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar for foregående periode (til styremedlemmene)
- Sak 5: Personvalg
- Sak 6: Forslag til endring av vedtektene



Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styreleder Kristoffer Skappel velges til møteleder. Geir D. Gjerdsjø signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år godkjennes."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret. Se vedlegg i sak 2

Inntekter: 1.56 MNOK (mot budsjett 1,46)
Utgifter: 16,8 MNOK (mot budsjett 0,91)
Driftsresultat: -15,3 MNOK (mot budsjett 0,5)

Resultat etter renter: -15,7 (mot budsjett 0,4)

I budsjettet lå ikke prosjektkostnadene som går på tvers av kalenderår. Foregående styre var nok usikre på når prosjektet ville starte og kostnadene ville komme.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar for foregående periode (til styremedlemmene)

Lagt frem av styret

I foregående periode ble honorar til styrets leder besluttet på forhånd (kr 50.000). Denne saken dreier seg om honorering til resterende styremedlemmer, utenom styreleder.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

"Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 4500"



Sak 5: Personvalg

Lagt frem av valgkomiteen. Forslag til nytt styre er:

Styreleder - Kristoffer Skappel (MV17F)
Styremedlem - Alf Martin Walberg Løyning (MV17B)
Styremedlem - Espen Eifring (MV19D)
Styremedlem - (ikke på valg, valgt for 2 år i fjor) - Espen Simensen (MF15E)
Varamedlem - Eric Olav Dahl Vogel (MF15D)
Varamedlem - (Ingen innstilling)
Valgkomité - Geir Døhlie Gjerdsjø (MV17A)
Valgkomité - (Ingen innstilling)

Dersom vedtektsendringene i sak #6 blir vedtatt, bortfaller varamedlemmer.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Kristoffer Gregersen Skappel

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Alf Martin Walberg Løyning
- Espen Eifring

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Eric Olav Dahl Vogel
- Lars Christer Heitman

Kandidater til **Valgkomite (2 år)**:

- Geir Døhlie Gjerdsjø
- Lise Bruun Trulsen

Sak 6: Forslag til endring av vedtektene

Saken er sendt ut på høring samtidig som innkalling. Spørsmål og kommentarer ønskes velkommen på Vibbo eller på mail.

Spørsmål/innspill bes sendes inn på forhånd slik at vi evt kan gjøre korreksjoner eller svare ut spørsmål på forhånd.

Forslag til vedtak ★ Styrets innstilling



"forslag til endringer vedtas som nye vedtekter"



ÅRSRAPPORT 2023 FOR LUNDLIA BORETTSLAG

Lundlia Borettslag (orgnr 954570827), består av 20 andeler og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune. Første innflytting skjedde i 1953 og tomten ble kjøpt i 1986. Gårds- og bruksnummer er 148, 232, 247.

Du kan komme i kontakt med styret via post@lundlia.no.

Styret

Leder	Kristoffer Gregersen Skappel	Manglerudveien 17 F
Styremedlem	Sarah Beate Klingseid	Manglerudveien 19 B
Styremedlem	Alf Martin Walberg Løyning	Manglerudveien 17 B
Styremedlem	Espen Simensen	Magnefaret 15 E
Varamedlem	Lars Christer Heitman	Manglerudveien 19 C
Varamedlem	Eric Olav Dahl Vogel	Magnefaret 15 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Kristoffer Gregersen Skappel	Manglerudveien 17 F
Varadelegert: Alf Martin Walberg Løyning	Manglerudveien 17 B

Valgkomiteen

Geir Døhlie Gjerdsjø	Manglerudveien 17 A
Janne Kristin Schanke	Manglerudveien 17 A

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023

Styret brukte mye tid på møter og epostutveksling med OBOS Prosjekt, entreprenør, underleverandører og andelseiere i forbindelse med rehabilitering.

Da sittende styre startet sin periode, var allerede vedtak gjort, avtaler underskrevet og prosjektet i gang. Styret måtte først sette seg inn i det som var bestemt og planlagt, før vi kunne starte å følge opp prosjektet ordentlig. Alle store beslutninger var tatt før vår tid så vi har ikke hatt behov for mange formelle vedtak i forbindelse med prosjektet. Vi har derimot jobbet mye, blant annet før, under og etter byggemøter annenhver uke. I tillegg har vi jobbet med oppfølging mot leverandører og underleverandører.

Takket være våkne andelseiere og styremedlemmer, fant vi ut at solskjerming som planlagt ikke var en god løsning. Etter flere runder med entreprenører og alternative leverandører, kjøpte vi oss ut av den delen av avtalen som omfatter solskjerming. Dette kom vi svært godt ut av både økonomisk og praktisk, selv om leveranse av solskjerming ble forsinket.



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

Styrets arbeid i kommende periode 2024/2025

Dette er forslag fra sittende styre til påtroppende styre.

Etterarbeid etter storprosjektet

Det vil nok fremdeles dukke opp ting som må håndteres fra storprosjektet i året som kommer.

Dette vil ikke kreve like mye tid som i året som var, men det vil nok kreve en del oppmerksomhet fra styret.

Vedtekter, struktur og forenkling

Vi kommer med et forslag til reviderte vedtekter, retningslinjer og regler for borettslaget. Dette både for å skape forutsigbarhet for andelseierne og for å lage gode rutiner for styrearbeid.

Når nye vedtekter er på plass, bør det nye styret bruke en del tid på å lage retningslinjer og enkle rutiner for seg selv slik at det blir lettere å sitte i styret i fremtiden.

Vi er et lite borettslag, men vi eier fremdeles over kr 150 millioner i eiendom. Vi må ha gode, men enkle rutiner som er lette å følge opp for kommende styrever.

Informasjon til andelseierne og svar på henvendelser

Styret forsøkte å fordele epost-vakt på hele styret, men dette har ikke fungert tilfredsstillende. Det har tatt for lang tid for andelseierne å få svar på henvendelser, så dette må vi ta tak i og gjøre bedre i neste periode.

Elbillading

Elbil-anlegget vårt har tilsynelatende store feil og mangler. Dette må følges opp i kommende periode. Vi venter i skrivende stund på en rapport fra de som gjorde en midlertidig utbedring.

Reforhandling med leverandører

Styret er i ferd med å reforhandle TV/internett for å få redusert denne kostnaden, og vil gjøre det samme med andre leverandører dersom vi kan. I tillegg ønsker vi å få på plass gode avtaler med rørlegger/elektriker slik at andelseierne kan benytte seg av disse om de ønsker.

Årshjul og vedlikeholdsplan

Vi bør lage en forenklet oversikt med alle vekstene, alle felles anlegg og en enkel vedlikeholdsplan slik at vi ikke blir overrasket over prosjekter i fremtiden.

Tilbygg

Tilbygg har frem til nå blitt håndtert som «leieobjekter», noe som ikke er riktig og rettferdig måte å behandle dette på. Styret sikrer en god og rettferdig håndtering av tilbygg som skaper forutsigbarhet og enkel håndtering i fremtiden.



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

Kommentarer til regnskap 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Avvik fra budsjett

Utgiftene er 15 MNOK over budsjett. Dette pga rehabiliteringsprosjekt for fasade og tak som går på tvers av regnskapsår. Prosjektet ble startet i 2022 og fullført i 2024. Totalkostnaden på prosjektet er ca 20 MNOK, fordelt på de tre regnskapsårene.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

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

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

Disponible midler

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

Kommentarer til budsjett 2024

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet 4MNOK til ferdigstilling av rehabiliteringen. Vi venter også at vi må utbedre elbilladingen uten at vi vet omfanget av dette enda, eller om vi får dette dekket ved reklamasjon.

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret.

Økning av forsikringspremien er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken vår.



Til generalforsamlingen i Lundlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lundlia Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mai 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

Disponible midler

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		823 276	616 356	823 276	
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-15 725 241	346 946	435 214	
Tilbakeføring av avskrivning	13	62 746	125 495	0	
Tillegg for nye langsiktige lån	17	18 290 500	0	0	
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 134 657	-265 415	18 267 500	
Innsk. øremerk. bankkto		-652	-107	0	
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-507 304	206 919	18 702 714	
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		315 972	823 276	19 525 990	
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		737 977	869 864		
Kortsiktig gjeld		-422 005	-46 588		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		315 972	823 276		



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader		16 995	15 511	14 400	16 164
Innkrevde felleskostnader	2	1 495 628	1 406 920	1 443 600	1 730 836
Ladeinntekter EL-bil		45 119	13 171	0	45 000
Rentekostnader					1 200 000
Andre inntekter		0	68 500	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 557 742	1 504 102	1 458 000	
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 442	-6 298	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-71 333	-44 667	-90 000	-70 000
Avskrivninger	13	-62 746	-125 495	0	-50 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-7 000	0	-8 000
Andre honorarer		-24 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-35 910	-34 460	-35 907	-38 064
Konsulenthonorar	6	-349 352	-91 145	-30 000	-30 000
Kontingenter		-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	7	-15 641 893	-186 428	-200 000	-4 000 000
Forsikringer		-129 461	-116 841	-124 786	-142 407
Kommunale avgifter	8	-212 067	-185 207	-189 999	-223 209
Energi/fyring		-38 002	-32 599	-25 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-173 677	-159 902	-159 904	-150 000
Andre driftskostnader	9	-62 709	-49 726	-42 500	-45 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 825 968	-1 043 767	-914 786	
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-15 268 226	460 334	543 214	
DRIFTSRESULTAT		-15 268 226	460 334	543 214	
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 019	3 983	0	0
Finanskostnader	11	-470 034	-117 371	-108 000	-1 200 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-457 015	-113 388	-108 000	
ÅRSRESULTAT		-15 725 241	346 946	435 214	-8 994
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	346 946		
Fra annen egenkapital		-15 725 241	0		



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 264 336	1 264 336
Tomt		235 474	235 474
Andre varige driftsmidler	13	2	62 748
Miljøbankkonto, øremerket		30 777	21 549
SUM ANLEGGSMIDLER		1 530 589	1 584 107
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		44 729	41 376
Andre kortsiktige fordringer	14	22 556	173
Driftskonto OBOS-banken		664 467	431 982
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 240	5 732
Sparekonto OBOS-banken		4 985	390 602
SUM OMLØPSMIDLER		737 977	869 864
SUM EIENDELER		2 268 565	2 453 971
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 100		2 000	2 000
Annen egenkapital	15	-16 723 843	-998 602
SUM EGENKAPITAL	16	-16 721 843	-996 602
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 380 386	3 224 543
Borettsinnskudd	18	158 000	158 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	30 018	21 442
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 568 404	3 403 985
Leverandørgjeld			
Skyldige offentlige avgifter	20	1 804	7 612
Påløpte renter		91 940	11 585
Påløpte avdrag		19 073	19 440
SUM KORTSIKTIG GJELD		422 005	46 588
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 268 565	2 453 971
Pantstillelse	21	26 968 000	8 158 000



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

Oslo, 23.04.2024

Styret i Lundlia Borettslag

Kristoffer Gregersen Skappel/s/ Sarah Beate Klingseid/s/

Alf M. Walberg Løyning/s/

Espen Simensen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesskostna	1 440 000
Eiendomssk	52 484
Leietillegg	3 144
Kapitalkostnader på IN-lån	16 171
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	824
Overført til kapitalkostnader	-16 995
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 495 628

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiver	-13 442
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 442

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 71 333.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

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

KONSULENTHONORAR

OBOS	-329 451
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
Fornebu Forvaltning AS	-17 151
SUM KONSULENTHONORAR	-349 352



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektlede	-255 885
Oslo & Follo Byggtjenester AS	-15 385 117
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-15 641 002
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-891
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-15 641 893

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomssk	-52 512
Vann- og avløpsavgift	-85 363
Feieavgift	-2 423
Renovasjons	-71 769
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-212 067

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 950
Container	-9 457
Snørydding	-29 658
Andre fremmede tjenester	-17 324
Andre kontorkostnader	-540
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 687
Bank- og	-2 093
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-62 709

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 781
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 035
Andre	3 203
SUM FINANSINTEKTER	13 019

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-56 229
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 370
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-406 435
SUM FINANSKOSTNADER	-470 034



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1953	900 100
Oppskrevet	364 236
SUM	1 264 336

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.232 og 247.

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

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Trapp

Tilgang	57 735	
Avskrevet	-48 112	
Avskrevet i	-9 622	1

Ladestasjon for el bil

Tilgang	318 750	
Avskrevet	-265 625	
Avskrevet i	-53 124	1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
--------------------------------	--	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-62 746
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningsk	88
Ladepunkt	22 468
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 556

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent	-17 320 233
Egenkapital fra IN tidligere	1 396 767
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon	-800 377
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-16 723 843

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

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



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

NOTE: 16

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: 17

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig	-18 290 500	
Nedbetalt i	39 588	
		-18 250 912

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,10 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig	-5 086 805	
Nedbetalt	2 001 361	
Nedbetalt i	3 085 444	
		0

OBOS Boligkredit AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig	-1 700 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	164 134	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	9 625	
Nedbetalt	1 396 767	
Nedbetalt i	0	
		-129 474
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN		-18 380 386

NOTE: 18

BORETT SINNSKUDD

Opprinnelig	-158 000
SUM BORETT SINNSKUDD	-158 000



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak -30 018

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -30 018

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstr -1 240

Skyldig arbeidsgiveravgift -564

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -1 804

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnsk 158 000

Pantelån 18 380 386

Påløpte 19 073

Beregnete IN forpliktelser 596 390

TOTALT 19 153 849

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

Bygninger 1 264 336

Tomt 235 474

TOTALT 1 499 810



LUNDLIA BORETTSLAG, ORG.NR. 954 570 827

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1659646. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.11 og 30.05** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.

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