



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 528 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 7-17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 236 776	5 526 112
Sum inntekter		6 236 776	5 526 112
Kostnader			
Lønnskostnad		892 006	834 091
Annen driftskostnad		3 541 132	3 241 407
Sum kostnader		4 433 137	4 075 498
Driftsresultat		1 803 639	1 450 614
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 283	40 103
Sum finansinntekter		43 283	40 103
Annen finanskostnad		478 797	351 669
Sum finanskostnader		478 797	351 669
Netto finans		-435 514	-311 566
Resultat før skattekostnad		1 368 125	1 139 048
Årsresultat		1 368 125	1 139 048
Totalresultat		1 368 125	1 139 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 368 125	1 139 048
Sum overføringer og disponeringer		1 368 125	1 139 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 000	15 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	15 000
Sum anleggsmidler		15 000	15 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		194 168	103 818
Andre fordringer		180 501	260 961
Sum fordringer		374 669	364 779
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		7 323	5 538
Sum investeringer		7 323	5 538
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 704	468 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 704	468 037
Sum omløpsmidler		813 696	838 354
SUM EIENDELER		828 696	853 354



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 297 346	8 708 126
Sum opptjent egenkapital		-7 297 346	-8 708 126
Sum egenkapital		-7 297 346	-8 708 126
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 235 921	8 278 386
Sum annen langsiktig gjeld		7 235 921	8 278 386
Sum langsiktig gjeld		7 235 921	8 278 386
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 572	37 546
Leverandørgjeld		360 427	291 752
Skyldige offentlige avgifter		51 003	52 440
Annen kortsiktig gjeld		435 119	901 356
Sum kortsiktig gjeld		890 121	1 283 094
Sum gjeld		8 126 042	9 561 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		828 696	853 354



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517302

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 528 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 7-17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Berit Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 983 528 619
SAMEIET LUNDEN 7-17

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 236 776	5 526 112
Sum inntekter		6 236 776	5 526 112
Kostnader			
Lønnskostnad		892 006	834 091
Annen driftskostnad		3 541 132	3 241 407
Sum kostnader		4 433 137	4 075 498
Driftsresultat		1 803 639	1 450 614
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 283	40 103
Sum finansinntekter		43 283	40 103
Annen finanskostnad		478 797	351 669
Sum finanskostnader		478 797	351 669
Netto finans		-435 514	-311 566
Resultat før skattekostnad		1 368 125	1 139 048
Årsresultat		1 368 125	1 139 048
Totalresultat		1 368 125	1 139 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 368 125	1 139 048
Sum overføringer og disponeringer		1 368 125	1 139 048



Organisasjonsnr: 983 528 619
SAMEIET LUNDEN 7-17

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		15 000	15 000
Sum finansielle anleggsmidler		15 000	15 000
Sum anleggsmidler		15 000	15 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		194 168	103 818
Andre fordringer		180 501	260 961
Sum fordringer		374 669	364 779
Investeringer			
Andre finansielle instrumenter		7 323	5 538
Sum investeringer		7 323	5 538
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 704	468 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 704	468 037
Sum omløpsmidler		813 696	838 354
SUM EIENDELER		828 696	853 354
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 297 346	8 708 126
Sum opptjent egenkapital	-7 297 346	-8 708 126
Sum egenkapital	-7 297 346	-8 708 126
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 235 921	8 278 386
Sum annen langsiktig gjeld	7 235 921	8 278 386
Sum langsiktig gjeld	7 235 921	8 278 386
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 572	37 546
Leverandørgjeld	360 427	291 752
Skyldige offentlige avgifter	51 003	52 440
Annen kortsiktig gjeld	435 119	901 356
Sum kortsiktig gjeld	890 121	1 283 094
Sum gjeld	8 126 042	9 561 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	828 696	853 354



Organisasjonsnr: 983 528 619
SAMEIET LUNDEN 7-17

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5076

Sameiet Lunden 7-17



Velkommen til årsmøte i Sameiet Lunden 7-17

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 18:00, Thon hotel Linne.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lunden 7-17



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Karen Mellbye v/OBOS

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Karen Mellbye v/OBOS foreslått. Protokollvitner velges under møte..



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5076 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 569

Styrets innstilling
KPI-justert fra i fjor.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 200 569,-



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteens innstilling til nytt styret er som følger:

Som styreleder: Ivar Tollefsrud

Som styremedlemmer:

Gøril Ryvoll, Marta Hove, Hanne Kristine Teigland og Rami Andre Dyrdal

Som varamedlem:

Nina Skjørtvedt

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ivar Tollefsrud
Ivar tar gjenvalg som styreleder.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Olav Utgård
- Germjan Kamal Mohammad
- Gøril Ryvoll
Gøril tar gjenvalg som styremedlem
- Hanne Kristine Teigland
- Marta Hove
Marta tar gjenvalg som styremedlem.
- Mats Molander
- Rami Andre Dyrdal
- Stian Staurung Orlien

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Skjørtvedt
Nina gjenvalg som varamedlem
- Velges under møte 1



ÅRSRAPPORT FOR 2023/2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Tollefsrud	Lunden 11 A
Styremedlem	Connie Østby Grøndahl	Lunden 13 B
Styremedlem	Kristin Greaker	Lunden 9 A
Styremedlem	Marta Johanne Hove	Lunden 9 A
Styremedlem	Gøril Ryvoll	Lunden 11 B
Varamedlem	Emad Alrozzi	Lunden 17 B
Varamedlem	Nina Skjørtvedt	Lunden 7 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@lunden7-17.no. Se Sameiet Lunden 7-17s hjemmeside på www.lunden7-17.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lunden 7-17

Sameiet består av 122 seksjoner.

Sameiet Lunden 7-17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983528619, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 88/269

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

Sameiet Lunden 7-17 har 1 ansatt (vaktmester).

Sameiet er registrert som mottaker av EHF-faktura.

Taushetserklæring er signert av ansatt og styremedlemmer.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.



Styrets arbeid

Garasjeanlegg

Lunden garasjelagets årsmøte den 29. juni 2023 gjorde vedtak om at administrasjon av garasjene ønskes overtatt av sameiets styre. På det tidspunktet var Lunden Garasjelag registrert i Brønnøysundregistret som «et selskap uten styre, der tidligere medlemmer står oppført som fratrukket».

Styret valgte i samråd med forretningsfører å engasjere advokathjelp fra Brækhus Advokatfirma DA for å finne en juridisk løsning på drift av garasjene.

På ekstraordinært årsmøte den 30. april 2024 ble nødvendige vedtak godkjent. (Protokoll fra dette møtet er sendt til alle eiere av leiligheter i Sameiet Lunden 7-17). Prosessen har vært arbeidskrevende for sameiets styre, nye vedtekter og ordensregler er på plass, så vi er trygge på at drift av garasjene er godt ivaretatt.

El-billading

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil.

Styret inngikk ved årsskiftet 2023/24 en avtale med Norsk elbilforening for å finne muligheter for å sette opp ladestasjoner i sameiet.

Vi har hatt møte med representant fra Elbilforeningen som har laget en rapport om muligheter for etablering av ladere i garasjene og uteparkeringsplassene våre. Dette prosjektet er omfattende, og et viktig arbeid her blir å finne en god finansieringsløsning for etablering av ladeplasser. Dette er arbeid som neste års styre vil måtte prioritere.

Annet

Den 23. juli ble det arrangert fest for barn og voksne i Sameiet. Vi hadde forskjellige aktiviteter for barn, bl.a. trylleshow med Daniel Granli. Vi serverte brus til barna og kaffe/te til de voksne, og deltakerne hadde med egen grillmat.

Juletrær (3 stk) ble satt opp foran blokkene, og ble tent 1. søndag i advent. Tradisjonen tro kom nissen innom!

Det ble avholdt dugnad i sameiet den 4. mai 2023, og containere ble satt ut, slik at beboere fikk anledning til å kvitte seg med lagret avfall.

Klager og andre henvendelser

Styret har mottatt 2 skriftlige klager i tillegg til muntlige henvendelser. Disse har i hovedsak bestått i brudd på husordensreglene vedr oppussing og sammenkomster.

Vi gjør dessuten oppmerksom på at navn på postkasser skal være graverte skilt. Skjema for bestilling av postkasseskilt og navn på ringetablå finnes på hjemmesiden til Sameiet, men kan også rekvireres fra vaktmester.

Klager som er ringt inn til styretelefonen, forsøkes i første omgang løst ved besøk til den som klagen var rettet mot. (Styret er av den oppfatning at personlig kontakt vedr. klager fungerer vel så bra som skriftlige henvendelser.)

Vedlikehold:

Sameiet har en løpende avtale med skadedyrfirma for fjerning av rotter og bekjempelse av bl.a. veggedyr.

For el-reparasjoner har vi avtale med Kvikk Installasjon og for vann/sanitær har vi avtale med Rørleggersentralen.

Rene Trapper AS utfører trappevask hver mandag. Beboerne oppfordres til å ta inn dørmatten denne dagen.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING (08460) med polisenummer 72060210. Forsikringen dekker bygningene, garasjene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap (note 15).

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er *lavere* enn budsjettet og skyldes i hovedsak at strømkostandene er betydelig lavere enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -76 425,-, men dette skyldes blant annet energiavregningen og at dette avsettes i balansen som kortsiktig gjeld.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 605 750 til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lunden 7-17.

Lån

Sameiet Lunden 7-17 har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LUNDEN 7-17

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LUNDEN 7-17.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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. Betyggende 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GAO1L-8PGY7-NHIZF-IOXJH-YN5SF-55AH



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-24 18:42:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GAO1L8PGY7-NHIZE-IOXJH-YNS5F-55AH

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/validator>

12 av 22

5076 Årsrapport 2023.pdf



SAMEIET LUNDEN 7-17
ORG.NR. 983 528 619, KUNDENR. 5076

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 064 523	5 428 408	5 902 544	6 401 500
Vaskeri		33 388	22 250	25 000	35 000
Andre inntekter	3	138 865	75 454	11 000	20 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 236 776	5 526 112	5 938 544	6 456 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-698 406	-653 091	-683 384	-683 384
Styrehonorar	5	-193 600	-181 000	-181 000	-181 000
Revisjonshonorar	6	-32 495	0	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-186 720	-173 675	-181 000	-191 860
Konsulenthonorar	7	-36 960	-25 859	-73 000	-73 000
Drift og vedlikehold	8	-403 873	-407 420	-409 500	-605 750
Forsikringer		-356 286	-317 986	-377 000	-414 600
Kommunale avgifter	9	-1 016 653	-855 632	-1 120 000	-1 293 600
Vaskeri		-4 425	-17 143	-16 000	0
Kostnader underutvalg		-12 816	-12 816	0	0
Energi/fyring	10	-527 700	-524 828	-1 743 000	-1 293 000
TV-anlegg/bredbånd		-525 781	-506 076	-497 000	-601 500
Andre driftskostnader	11	-437 422	-399 971	-404 000	-443 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 433 137	-4 075 498	-5 694 884	-5 800 794
DRIFTSRESULTAT		1 803 639	1 450 614	243 660	655 706
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 283	40 103	32 000	32 000
Finanskostnader	13	-478 797	-351 669	-397 000	-480 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-435 514	-311 566	-365 000	-448 000
ÅRSRESULTAT		1 368 125	1 139 048	-121 340	207 706
Overføringer:					
Udekket tap		0	-766 561		
Reduksjon udekket tap		1 368 125	1 139 048		





SAMEIET LUNDEN 7-17
ORG.NR. 983 528 619, KUNDENR. 5076

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	14	15 000	15 000
SUM ANLEGGSMIDLER		15 000	15 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		194 168	103 818
Forskuddsbetalte kostnader		180 501	245 610
Andre kortsiktige fordringer		0	15 351
Kontantkasse		7 323	5 538
Driftskonto OBOS-banken		363 900	439 896
Skattetrekkkonto OBOS-banken		24 550	28 141
Sparekonto OBOS-banken		43 254	0
SUM OMLØPSMIDLER		813 696	838 354
SUM EIENDELER		828 696	853 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital Garasje		42 655	
Udekket tap		-7 340 001	-8 708 126
SUM EGENKAPITAL	15	-7 297 346	-8 708 126
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 235 921	8 278 386
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 235 921	8 278 386
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		205 871	526 635
Leverandørgjeld		360 427	291 752
Skyldige offentlige avgifter	17	51 003	52 440
Påløpte renter		43 572	37 546
Energiavregning	18	126 848	0
Annen kortsiktig gjeld	19	102 400	374 721
SUM KORTSIKTIG GJELD		890 121	1 283 094
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		828 696	853 354
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.05.2024

Styret i Sameiet Lunden 7-17

Ivar Tollefsrud

Gøril Ryvoll

Connie Østby Grøndahl





Marta Johanne Hove

Kristin Greaker





NOTE: 1

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	4 484 460
Kapital/Lånekostnad	1 420 993
Parkeringsplass årsleie 2023	73 110
Garasje årsleie 2023	66 000
Andel vaktmesterkostnader iht. avtale	10 848
Tomteleie	9 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 064 523

Sameiet overtok driften av garasjelaget i juni 2023 og har fakturert for garasjeleie for 2023. Se nærmere omtale i styrets årsberetning.

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Avregning strøm 2022 og 2023 Garasje	133 065
Nøkler	5 800
SUM ANDRE INNTEKTER	138 865

Sameiet overtok driften av garasjelaget i juni 2023 og har fakturert for avregning av strøm i garasjeanlegget for 2022 og 2023. Se nærmere omtale i styrets årsberetning.



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

Ordinær lønn, fast ansatte	-487 625
Påløpte feriepenger	-58 515
Fri bil, tlf etc.	-603
Fri bolig	-127 920
Naturalytelser speilkonto	127 920
Arbeidsgiveravgift	-126 729
LO/NHO-ordningen (AFP)	-11 010
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-13 372
O/U premie	-552

SUM PERSONALKOSTNADER **-698 406**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 193 600.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 633, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 32 495.

Kostnaden gjelder for både 2022 og 2023 revisjonen.

Det har sammenheng med revisors egne faktureringsrutiner.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-27 285
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 675

SUM KONSULENTHONORAR **-36 960**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-104 025
Drift/vedlikehold VVS	-19 003
Drift/vedlikehold elektro	-12 677
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 201
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-68 615
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 962
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 935
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-71 250
Annet vedlikehold	-12 390
Annet vedlikehold 2	-18 816

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-403 873**



**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-593 406
Renovasjonsavgift	-423 247
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 016 653

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-60 683
Fjernvarme	-452 594
Andre fyringskostnader	-14 423
SUM ENERGI / FYRING	-527 700

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-63 392
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-45 955
Håndverktøy	-8 592
Annet driftsmateriale	-26 352
Lyspærer og sikringer	-2 744
Renhold ved firmaer	-183 062
Snørydding	-49 532
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 335
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 633
Andre kontorkostnader	-7 570
Telefon annet	-3 650
Porto	-1 248
Drivstoff	-3 513
Vedlikehold biler/maskiner	-6 005
Bilgodtgjørelse	-2 493
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-130
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 050
Bank- og kortgebyr	-12 159
Øreavrunding	-7
Velferdskostnader, ifm. sommerfest	-5 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-437 422

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 769
Renter Nordea	4 623
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 511
Utbytte Gjensidige	34 380
SUM FINANSINTEKTER	43 283

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter og omk., Handelsbanken	-478 797
SUM FINANSKOSTNADER	-478 797



**NOTE: 14****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Andre langsiktige fordringer, depositum Circle K kort	15 000
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	15 000

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE:16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,09%. Lånet løper til 01.08.2029	
Oprinnelig 2011	-21 000 000
Nedbetalt tidligere	12 721 614
Nedbetalt i år	1 042 465
	-7 235 921
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 235 921

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-24 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 453
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-51 003

6 termin skatt og arbeidsgiveravg., betalt 15.02.2024



**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 279 051
SUM INNETEKTER	-1 279 051

KOSTNADER

Fjernvarmekostnad til avregning	1 056 052
Ista Norge, avregningshonorar 2023	52 230
OBOS Eiendomsforvaltning, avregningshonorar 2023	43 920
SUM KOSTNADER	1 152 202

SUM ENERGIAVREGNING	-126 848
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-58 515
Gebyr og fakturaomkostninger	35
Annen kortsiktig gjeld, avsatt kostnad ifm. energiavr.	-43 920
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-102 400





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 5076 Selskapsnavn: Sameiet Lunden 7-17

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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