



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	917 448 809
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	LUNDEÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o Obos Østfold Storgata 5 1607 FREDRIKSTAD

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:	Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	18.03.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		969 332	830 551
Sum inntekter		969 332	830 551
Kostnader			
Lønnskostnad		57 620	53 174
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 706	1 714
Annen driftskostnad		657 346	572 617
Sum kostnader		746 672	627 505
Driftsresultat		222 661	203 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 640	1 675
Sum finansinntekter		1 640	1 675
Annen finanskostnad		13 394	16 181
Sum finanskostnader		13 394	16 181
Netto finans		-11 753	-14 506
Ordinært resultat før skattekostnad		210 907	188 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 907	188 541
Årsresultat		210 907	188 541
Totalresultat		210 907	188 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 907	188 541
Sum overføringer og disponeringer		210 907	188 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		71 693	103 399
Sum varige driftsmidler		71 693	103 399
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 693	103 399
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		664	
Andre fordringer		59 858	68 956
Sum fordringer		60 522	68 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		559 898	640 433
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 898	640 433
Sum omløpsmidler		620 420	709 390
SUM EIENDELER		692 113	812 788

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		421 450	210 543
Sum opptjent egenkapital		421 450	210 543
Sum egenkapital		421 450	210 543
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		257 180	325 787
Sum annen langsiktig gjeld		257 180	325 787
Sum langsiktig gjeld		257 180	325 787
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54	86
Leverandørgjeld		10 234	268 532
Skyldige offentlige avgifter			23
Annen kortsiktig gjeld		3 195	7 817
Sum kortsiktig gjeld		13 483	276 458
Sum gjeld		270 663	602 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		692 113	812 788



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549576

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 448 809
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LUNDEÅSEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Else Thorvaldsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2021

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 917 448 809
LUNDEÅSEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		969 332	830 551
Sum inntekter		969 332	830 551
Kostnader			
Lønnskostnad		57 620	53 174
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 706	1 714
Annen driftskostnad		657 346	572 617
Sum kostnader		746 672	627 505
Driftsresultat		222 661	203 046
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 640	1 675
Sum finansinntekter		1 640	1 675
Annen finanskostnad		13 394	16 181
Sum finanskostnader		13 394	16 181
Netto finans		-11 753	-14 506
Ordinært resultat før skattekostnad		210 907	188 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		210 907	188 541
Årsresultat		210 907	188 541
Totalresultat		210 907	188 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 907	188 541
Sum overføringer og disponeringer		210 907	188 541



Organisasjonsnr: 917 448 809
LUNDEÅSEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		71 693	103 399
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		71 693	103 399
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		664	
Andre fordringer		59 858	68 956
Sum fordringer		60 522	68 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 898	640 433
Sum omløpsmidler		620 420	709 390
SUM EIENDELER		692 113	812 788
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	421 450	210 543
Sum opptjent egenkapital	421 450	210 543
Sum egenkapital	421 450	210 543
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	257 180	325 787
Sum annen langsiktig gjeld	257 180	325 787
Sum langsiktig gjeld	257 180	325 787
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54	86
Leverandørgjeld	10 234	268 532
Skyldige offentlige avgifter		23
Annen kortsiktig gjeld	3 195	7 817
Sum kortsiktig gjeld	13 483	276 458
Sum gjeld	270 663	602 245
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	692 113	812 788



Organisasjonsnr: 917 448 809
LUNDEÅSEN BOLIGSAMEIE

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



Årsmøte 2021

Lundeåsen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Lundeåsen Boligsameie vil bli avholdt digitalt på 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 15.03.21 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 18.03.21 kl. 23.59.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på 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 avgi 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 Lundeåsen Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.03.21 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 18.03.21 kl. 23.59.

Selskapsnummer: 4153 **Selskapsnavn** Lundeåsen Boligsameie

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.

Beate Arntsen og Kevin Lund Olsen velges som protokollvitner.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000,-.

Dette er et litt lavere beløp enn vedtatt på årsmøtet i fjor.

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

Saker til behandling:

Ingen saker til behandling



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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Trygve Moe	
Styremedlem	Oelrik Werbrouck	
Valgkomite	Henriette C Støa Gaustad	

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



Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Lundeåsen Boligsameie årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 23:59. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/4153/arsmote/2021-2>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Lundeåsen Boligsameie

Trygve Moe

Vegard Nilsen

Kevin Lund Olsen



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Trygve Moe	Strandbuen 25A
Styremedlem	Vegard Nilsen	Strandbuen 13A
Styremedlem	Kevin Lund Olsen	Strandbuen 31 B
Varamedlem	Beate Arntsen	Vraktanget 8
Varamedlem	Oelrik Werbrouck	Strandbuen 25B

Valgkomiteen

Beate Arntsen	Vraktanget 8
Henriette C Støa Gaustad	Strandbuen 31B
Vegard Nilsen	Strandbuen 13A

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

Generelle opplysninger om Lundeåsen Boligsameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Lundeåsen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917448809, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Strandbuen 1-35 A-B

Gårds- og bruksnummer:

432 189

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.

Lundeåsen Boligsameie 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 PWC Østfold.

Styrets arbeid:

Forrige årsmøte ble avholdt 11. Mars i Kråkerøy Menighetssenter. Dagen etter ble hele Norge nedstengt pga Coronaepidemien, noe som fram til nå har satt preg på mye av det vi har kunnet gjøre. Spesielt har vi savnet mye av den sosiale omgang vi vanligvis har, for eksempel valgte vi å avlyse den sosiale biten med servering i forbindelse med dugnaden. I skrivende stund vet vi heller ikke om kommende årsmøte kan gjennomføres med fysisk fremmøte.

Selv om vi har måttet gjøre ting på en annen måte har coronaen ikke hindret styret i å fatte beslutninger og å gjennomføre disse som planlagt. Mye av styrets arbeid i 2020 ble rettet mot gjennomføring av maling på utvendig fasader ifølge vår reklamasjon, oppfølging av arbeidet vedrørende setningsskader på noen av våre seksjoner og beising av terrasser og verandaer. Styret er også ansvarlig for å holde uteområder med lekeapparater i forskriftsmessig stand.

Dugnad:

Det var god oppslutning om vårens felles dugnadsdag og planlagte oppgaver ble utført. Uteområdene ble feid og ryddet, plen gjødslet, hekker ble klippet, bark ble utlagt og søppeldunker rengjort. Selv om mange deltok på den felles dugnaden så savner vi nok at noen flere kan bidra med gressklipping og annet vedlikehold senere i sesongen. Hvis vi skal få en god plen er det viktig med regelmessig vedlikehold av denne. Av sameiets beboere var det kun 9 stk som hadde nok dugnadstimer til å få tilbakebetalt innskudd i vedlikeholdsfondet.

Utførte oppgaver på bygningsmasse og uteområder:

Som følge av vår reklamasjon for dårlig utført malerarbeid ble seksjonene i Strandveien 1 til om med 23 i hovedsak malt på nytt. Beising av rekkverk (utvendig og innvendig) på verandaer og trappeoppganger samt stolper på verandaene ble satt bort etter anbud og med et godt resultat.

Fra den store parkeringsplassen og ned til Floveien ble det laget en grøft og fylt med puk for å hindre at vann fra parkeringsplassen rant ut i veien. Estetisk gir det også en god avgrensning mellom vei og barkfylling. 20 kubikkmeter med bark ble trillet ut og fordelt på våre barkfyllinger. Takket være god innsats fra noen av våre beboere sparte vi mange tusen kroner bare på denne jobben.

Trampolinen som ble ramponert av barn utenfor sameiet er igjen satt i stand til bruk. Feiervesenet som i høst gjennomførte en kontroll i vårt sameie gjorde oss oppmerksomme på at nettingen i utluftkanalene begynte å gå tette med dårlig sirkulasjon i inneluften som følge. En av våre beboere, Espen Jakobsen, hadde tilgang til en bil med lift og påtok seg arbeidet med rengjøring av disse. En stor takk til Espen som sparte oss for en stor utgiftspost.

Setningsskader:

Som de fleste vil være kjent med har mange av seksjonene mellom den store parkeringsplassen og Floveien til dels store setningsskader. Dette skyldes at byggingen tok til før grunnen hadde satt seg. Målinger som nå har pågått i ett år og som avsluttes nå i mars viser at grunnen har satt seg slik at ytterlige avvik ikke er påvist. Oppretting av bygningsmassen vil starte opp nå på vårparten. Ifølge firmaet som skal stå for arbeidet er dette uproblematisk for dem, men som sameie beklager vi den ulempe dette medfører for den enkelte. Nærmere opplysninger om den praktiske gjennomføringen vil måtte komme i god tid fra først og fremst Block Watne.

**Fremtidige oppgaver:**

Det blir nå 4 år fra de første bygninger ble malt. Det betyr at disse allerede forrige år burde vært vasket. Usikkerhet om hva vi kunne fått malt på nytt gjorde at dette ble utsatt. Som tidligere nevnt ble bygningsmassen mellom den store parkeringsplassen og Floveien malt i sommer og trenger derfor ikke vask dette året. Bygningene tilhørende Strandbuen 25 til og med 35 må vaskes dette året. Tilbud innhentes.

Det er flere som nå har gått til innkjøp av el-bil og felles ladestasjon begynner å fylles opp. 3 av 6 plasser er nå benyttet og det er grunn til å tro at flere vil komme i løpet av året.

Avhengig av hvor raskt dette går må vi legge til rette for en ny stasjon med 6 ladepunkter. Takket være at vi tidligere laget en helhetlig plan slik at alle ville ha mulighet til ladetilgang kan vi få til dette med uttak i fellesboden. Det betyr at vi kan bruke utstyr der felles med eksisterende ladestasjon og at sameiet fortsatt klarer seg med ett abonnement. Her er det mye penger å spare.

Styret takker alle beboere for felles innsats for et godt bofellesskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 969 332,-.

Dette er kr 52 000,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter som var budsjettet høyere.

Andre inntekter består i hovedsak av filtersett, lading el-bil og tilskudd el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 746 672,-.

Dette er kr 54 602,- lavere enn budsjett og skyldes i hovedsak drift/vedlikehold elektro som var budsjettet høyere.

Resultat

Årets resultat på kr 210 907,- framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen framkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 606 937,-.

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 108 500,- til nødvendig vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med 3 % økning av kommunale avgifter, men ingen endring av eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er beregnet økt med 3,3 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar.

Lån

Lundeåsen Boligsameie har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 6 år. Opprinnelig 2018.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,75 % i budsjettet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Lundeåsen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Lundeåsen Boligsameies årsregnskap som 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 plikter 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. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 26

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Lundeåsen Boligsameie

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. 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.

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

Uttalelse om andre 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.

Sarpsborg, 20. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor

(2)



LUNDEÅSEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 917 448 809, KUNDENR. 4153

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	861 066	830 551	842 000	894 000
Innbetalinger		4 000	0	0	0
Ladepunkt		996	0	0	0
Andre inntekter	3	103 270	0	180 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		969 332	830 551	1 022 000	894 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 121	-6 574	-6 574	-7 332
Styrehonorar	5	-50 500	-46 600	-46 600	-52 000
Avskrivninger	12	-31 706	-1 714	-1 700	0
Revisjonshonorar	6	-4 125	-4 056	-4 200	-4 248
Forretningsførerhonorar		-84 620	-82 155	-84 600	-87 158
Konsulenthonorar	7	-7 643	-9 690	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-289 843	-202 170	-362 000	-108 500
Forsikringer		-64 681	-57 605	-59 400	-67 000
Energi/fyring		-9 415	-9 871	-18 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 202	-181 001	-186 400	-193 848
Andre driftskostnader	9	-8 817	-26 068	-26 800	-21 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-746 672	-627 505	-801 274	-556 686
DRIFTSRESULTAT		222 661	203 046	220 726	337 314
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 640	1 675	1 050	800
Finanskostnader	11	-13 394	-16 181	0	-9 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 753	-14 506	1 050	-8 800
ÅRSRESULTAT		210 907	188 541	221 776	328 514
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		210 907	188 541		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	71 693	103 399
SUM ANLEGGSMIDLER		71 693	103 399
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 108	5 538
Kundefordringer		664	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 491	61 421
Andre kortsiktige fordringer	13	2 259	1 997
Driftskonto OBOS-banken		305 013	389 678
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	23
Sparekonto OBOS-banken		254 885	250 732
SUM OMLØPSMIDLER		620 420	709 390
SUM EIENDELER		692 113	812 788
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		421 450	210 543
SUM EGENKAPITAL		421 450	210 543
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	257 180	325 787
SUM LANGSIKTIG GJELD		257 180	325 787
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 768	7 817
Leverandørgjeld		10 234	268 532
Skyldige offentlige avgifter		0	23
Påløpte renter		54	86
Annen kortsiktig gjeld	15	1 427	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 483	276 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		692 113	812 788



11

Lundeåsen Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 17.02.2021
Styret i Lundeåsen Boligsameie

Trygve Moe /s/

Vegard Nilsen /s/

Kevin Lund Olsen /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	574 704
Kabel-tv	186 192
Lån/Renter	81 384
Kapitalkostnader	262
Dugnad	21 600
Refusjon dugnadspenger	-5 400
Ladepunkt	2 324
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	861 066

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Filtersett	8 100
Tilskudd EI-bil	90 000
Lading av kjøretøy	5 170
SUM ANDRE INNETEKTER	103 270

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

Arbeidsgiveravgift	-7 121
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 121

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 643
SUM KONSULENTHONORAR	-7 643

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-232 836
Drift/vedlikehold elektro	-20 956
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 865
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 800
Kostnader dugnader	-386
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-289 843

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 899
Andre fremmede tjenester	-358
Trykksaker	-1 090
Andre kontorkostnader	-2 111
Porto	-488
Bankgebyr	-2 871
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 817

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	115
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 209
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	316
SUM FINANSINNTEKTER	1 640

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 865
Renter på leverandørgjeld	-529
SUM FINANSKOSTNADER	-13 394

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2017	17 136	
Avskrevet tidligere	-3 712	
Avskrevet i år	-1 714	
		11 710

Ladestasjon for el-bil

Tilgang 2019	89 975	
Avskrevet i år	-29 992	
		59 983

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	71 693
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-31 706
--------------------------------	----------------

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	2 259
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 259

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-428 000	
	102 213	
Nedbetalt i år	68 607	
		-257 180

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-257 180
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
Annenn kortsiktig gjeld	-1 287
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 427





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.

Parkering

Sameiet har en parkeringsplass pr. seksjon, samt gjesteplasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1341914. 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2019	Etablert infrastruktur til ladestasjoner	I 2019 er det etablert infrastruktur til ladestasjoner for 12 seksjoner langs den store parkeringsplassen. i 2019 er det også oppført 6 felles ladestasjonen på den øvre parkeringsplassen.
2018 - 2018	Utvendig fasadevedlikehold	Resterende av bygningsmassen ble vasket og malt 2 ganger i 2018
2017 - 2017	Utvendig maling av fasader	Seksjonene 1,2,3,4,5,7,25,26,27,28 er malt utvendig sommeren 2017. Dette gjelder Strandbuen 25 A, B, 27 A,B,29 A,B,5 A,B og 7 A og B.





Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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