



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: 18.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		912 050	969 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>912 050</b>	<b>969 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 097	57 620
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 706	31 706
Annen driftskostnad		450 403	657 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>539 206</b>	<b>746 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>372 844</b>	<b>222 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		938	1 640
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>938</b>	<b>1 640</b>
Annen finanskostnad		9 185	13 394
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 185</b>	<b>13 394</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 247</b>	<b>-11 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 597	210 907
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 988	71 693
Sum varige driftsmidler		39 988	71 693
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 988	71 693
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-450	664
Andre fordringer		55 911	59 858
Sum fordringer		55 461	60 522
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		879 566	559 898
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 566	559 898
Sum omløpsmidler		935 027	620 420
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>975 015</b>	<b>692 113</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		786 047	421 450
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>786 047</b>	<b>421 450</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>786 047</b>	<b>421 450</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 355	257 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>185 355</b>	<b>257 180</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>185 355</b>	<b>257 180</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		40	54
Leverandørgjeld		70	10 234
Skyldige offentlige avgifter		26	
Annen kortsiktig gjeld		3 477	3 195
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 612</b>	<b>13 483</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>188 967</b>	<b>270 663</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>975 015</b>	<b>692 113</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224978

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: 18.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 917 448 809  
LUNDEÅSEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		912 050	969 332
<b>Sum inntekter</b>		<b>912 050</b>	<b>969 332</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 097	57 620
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		31 706	31 706
Annen driftskostnad		450 403	657 346
<b>Sum kostnader</b>		<b>539 206</b>	<b>746 672</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>372 844</b>	<b>222 661</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		938	1 640
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>938</b>	<b>1 640</b>
Annen finanskostnad		9 185	13 394
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 185</b>	<b>13 394</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-8 247</b>	<b>-11 753</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		364 597	210 907
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>



Organisasjonsnr: 917 448 809  
LUNDEÅSEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		39 988	71 693
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 988	71 693
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-450	664
Andre fordringer		55 911	59 858
Sum fordringer		55 461	60 522
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		879 566	559 898
Sum omløpsmidler		935 027	620 420
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>975 015</b>	<b>692 113</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	786 047	421 450
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>786 047</b>	<b>421 450</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>786 047</b>	<b>421 450</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 355	257 180
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>185 355</b>	<b>257 180</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>185 355</b>	<b>257 180</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	40	54
Leverandørgjeld	70	10 234
Skyldige offentlige avgifter	26	
Annen kortsiktig gjeld	3 477	3 195
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 612</b>	<b>13 483</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>188 967</b>	<b>270 663</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>975 015</b>	<b>692 113</b>



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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Lundeåsen Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 4153





## Velkommen til årsmøte i Lundeåsen Boligsameie

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4153>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Vedleggene finner dere bakerst i innkallingen.

De som velger å stemme manuelt kan legge Registreringsblanketten i postkassen til styreleder - Strandbuen 25A

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Fartsbegrensende tiltak ved innkjøring syd til parkeringsplass.
6. Utvidelse av felles ladeanlegg for El-biler.
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Lundeåsen Boligsameie**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Som protokollunderskrivere foreslås Inger Bergby og Markus Holmeset.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. Årsrapport.pdf



Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 52 000,-.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 52 000,-

Sak 5

## **Fartsbegrensende tiltak ved innkjøring syd til parkeringsplass.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Folk som går ut fra vår felles søppelbod kommer rett ut i innkjøringen til parkeringsplassen. Bilene kommer brått på og faren for ulykker er absolutt til stede.

### **Styrets innstilling**

Styret har innhentet pristilbud på en asfaltert fartsdump, kr 10000 mva inkludert.

### **Forslag til vedtak**

Det anlegges en asfaltert fartsdump ved innkjøring til parkeringsplass ut for felles avfallsbod.

Sak 6

## **Utvidelse av felles ladeanlegg for El-biler.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Eksisterende felles ladeanlegg på den øvre parkeringsplassen er straks fullt besatt og det haster med å legge til rette for flere plasser for beboere som har sin leilighet mot Floveien. Sameiet er lovpålagt å legge til rette for at alle kan få tilgang til lading. I samråd med Lyn Elektro som har installert det eksisterende anlegget foreslår styret å installere et nytt ladeanlegg for 6 biler ved den høye muren i parkeringsplassens nordende (ut for nr. 35). Med denne plasseringen kan den kobles sammen med nåværende via vår fellesbod. Vi sparer da mange kostnader både ved installering og årlig drift blant annet ved at vi klarer oss med ett abonnement. Lyn Elektro har gitt et tilbud på ca 200.000. Graving og legging av kabelgate fra fellesbod til muren kommer i tillegg.



#### **Forslag til vedtak**

Sameiet inngår kontrakt med Lyn elektro om installasjon av 3 doble ladestasjoner.

#### **Vedlegg**

2. Ny felles ladestasjon.pdf

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christina Hansen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jeanette Johansen  
Hun har i sin botid her lagt ned godt arbeid med å holde fellesarealer i god stand
- Markus Holmeset  
Kandidaten har lang botid her og tidligere også vist interesse for styrearbeidet.



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trygve Moe	Strandbuen 25A
Styremedlem	Kevin Lund Olsen	Logredammen 5
Styremedlem	Oelrik Werbrouck	Strandbuen 25B

### Valgkomiteen

Henriette C Støa Gaustad	Logredammen 5
--------------------------	---------------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### 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.

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, regnskapsjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## Årsberetning for 2021.

### Styrets arbeid.

Året 2021 ble i stor grad preget av den stadig pågående pandemien og det langvarige arbeidet med oppretting av bygningene etter setningssskadene i Strandbuen 9 til 23.

For de berørte beboere ble det mange uker med et lite tilgjengelig utemiljø og flytting ut av boder og leiligheter. Stor takk til alle dere som viste en stor grad av tålmodighet. Dette berømmes også av de som var ansvarlig for utførelsen av arbeidet: Obos/Block Watne, Eivind Engseth og Floorlift. Det gjenstår noe arbeid på utearealene, ellers er arbeidet fullført. De resterende arbeider vil utføres så snart vær og temperatur tillater det på nyåret. Nye kontrollmålinger er foretatt og disse vil følges opp over tid for å sikre at eventuelle videre setninger oppdages. Obos har også godtatt at de skal stå for utvendig vask av de berørte bygningene.

På grunn av pandemien er det meste av styrearbeidet foregått over telefon og mail. Vi tok heller ikke sjansen på å gjennomføre den årlige fellesdugnaden som vanlig. Vi mistet derfor en god mulighet til å bli bedre kjent med nye innflyttere, men det nødvendige vedlikehold av uteområdene er blitt ivaretatt av noen beboere. Stor takk til dere.

I løpet av sommeren ble bygningsrekken mellom parkeringsplassene vasket utvendig. Den øvrige bygningsmassen ble malt året før slik at vask her kan utsettes til 2023, særlig fordi at Obos vil vaske etter opprettingen av setningssskadene.

På grunn av pandemien ble fjorårets årsmøte gjennomført digitalt. Erfaringene fra dette var gode, mange hadde da mulighet til å bidra med sin stemmegivning. I skrivende stund er pandemien fortsatt uoversiktlig og styret foreslår at vi også i år går for en digital gjennomføring. På Vibbo.no kan alle foreslå saker, komme med sine synspunkter og foreslå kandidater til styret. Det er også mulig å lage en kombinasjon av fysisk møte og digital gjennomføring. Vi mister kanskje noe av den sosiale biten, men vi kan prøve med et beboermøte senere hvis pandemien tillater det.

I 2022 må vi utvide antall ladeplasser for de som bor til Floveien og i året som gikk har vi innhentet tilbud og sett på muligheter for dette. Dette blir fremmet i egen sak på årsmøtet. Styret ser ikke andre store prosjekter i inneværende år.

Styret takker alle beboere for et godt bofellesskap.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 912 050,-.  
Andre inntekter består i hovedsak av lading av el-biler.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 539 206,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 364 597 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 931 415,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 220 000,- til større vedlikehold som omfatter utviding av ladepark.

### Energikostnader

Det er budsjettert med en økning på 10 % av det som er beregnet for hele 2021. Det har vært store svingninger i energikostnadene den siste tiden, og det medfører stor usikkerhet knyttet til prisnivået i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lundeåsen Boligsameie.

### Lån

Lundeåsen Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %.

Løpetiden er 6 år. Opprinnelig 2018.

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

### Forretningsførerhonorar

Vi har tatt høyde for en økning på 2,5 % 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, men med en økning av kategori Kabel-tv med 7,5 % fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Lundeåsen Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert sameiet Lundeåsen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Årsrapport.pdf



Uavhengig revisors beretning - Lundeåsen Boligsameie

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 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>.

Sarpsborg, 3. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	887 190	861 066	894 000	904 000
Innbetalinger		7 200	4 000	0	0
Ladepunkt		4 996	996	0	0
Andre inntekter	3	12 664	103 270	0	9 900
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>912 050</b>	<b>969 332</b>	<b>894 000</b>	<b>913 900</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 097	-7 121	-7 332	-7 332
Styrehonorar	5	-50 000	-50 500	-52 000	-52 000
Avskrivninger	12	-31 706	-31 706	0	-31 706
Revisjonshonorar	6	-4 250	-4 125	-4 248	-4 377
Forretningsførerhonorar		-87 325	-84 620	-87 158	-89 508
Konsulenthonorar	7	-6 961	-7 643	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-51 383	-289 843	-108 500	-288 500
Forsikringer		-68 335	-64 681	-67 000	-73 118
Energi/fyring		-24 603	-9 415	-10 000	-22 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 443	-188 202	-193 848	-206 456
Andre driftskostnader	9	-7 103	-8 817	-21 600	-15 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-539 206</b>	<b>-746 672</b>	<b>-556 686</b>	<b>-796 697</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>372 844</b>	<b>222 661</b>	<b>337 314</b>	<b>117 203</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	938	1 640	800	1 000
Finanskostnader	11	-9 185	-13 394	-9 600	-9 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-8 247</b>	<b>-11 753</b>	<b>-8 800</b>	<b>-8 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>364 597</b>	<b>210 907</b>	<b>328 514</b>	<b>109 203</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		364 597	210 907		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	39 988	71 693
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 988</b>	<b>71 693</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 295	9 108
Kundefordringer		-450	664
Forskuddsbetalte kostnader		51 731	48 491
Andre kortsiktige fordringer	13	1 885	2 259
Driftskonto OBOS-banken		411 204	305 013
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20	0
Sparekonto OBOS-banken		468 342	254 885
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>935 027</b>	<b>620 420</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>975 015</b>	<b>692 113</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		786 047	421 450
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>786 047</b>	<b>421 450</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	185 355	257 180
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>185 355</b>	<b>257 180</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	1 768
Leverandørgjeld		70	10 234
Skyldige offentlige avgifter	15	26	0
Påløpte renter		40	54
Annen kortsiktig gjeld	16	3 477	1 427
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 612</b>	<b>13 483</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>975 015</b>	<b>692 113</b>



9

Lundeåsen Boligsameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Fredrikstad, 14.02.2022  
Styret i Lundeåsen Boligsameie

Trygve Moe /s

Kevin Lund Olsen /s

Oelrik Werbrouck /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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	574 704
Kabel-tv	186 192
Lån/Renter	81 384
Kapitalkostnader	-374
Dugnad	36 000
Refusjon dugnadspenger	-3 000
Ladepunkt	12 284
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>887 190</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy	12 664
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 664</b>

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

Kjøregodtgjørelse	-41
Arbeidsgiveravgift	-7 056
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 097</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 323
Andre konsulentonorarer	-1 638
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 961</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 875
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-508
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-51 383</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-1 542
Trykksaker	-302
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-800
Andre kontorkostnader	-154
Porto	-617
Drivstoff biler, maskiner osv.	-397
Bilgodtgjørelse	-273
Reisekostnader	-144
Bankgebyr	-2 874
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-7 103</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	793
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>938</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 185
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 185</b>

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

Snøfreser		
Tilgang 2017	17 136	
Avskrevet tidligere	-5 426	
Avskrevet i år	-1 714	
		9 997
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	89 975	
Avskrevet tidligere	-29 992	
Avskrevet i år	-29 992	
		29 991
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>39 988</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-31 706</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 885
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 885</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-428 000	
	170 820	
Nedbetalt i år	71 825	
		-185 355
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-185 355</b>



**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-20
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-26</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-3 337
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 477</b>



## **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 1 parkering 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

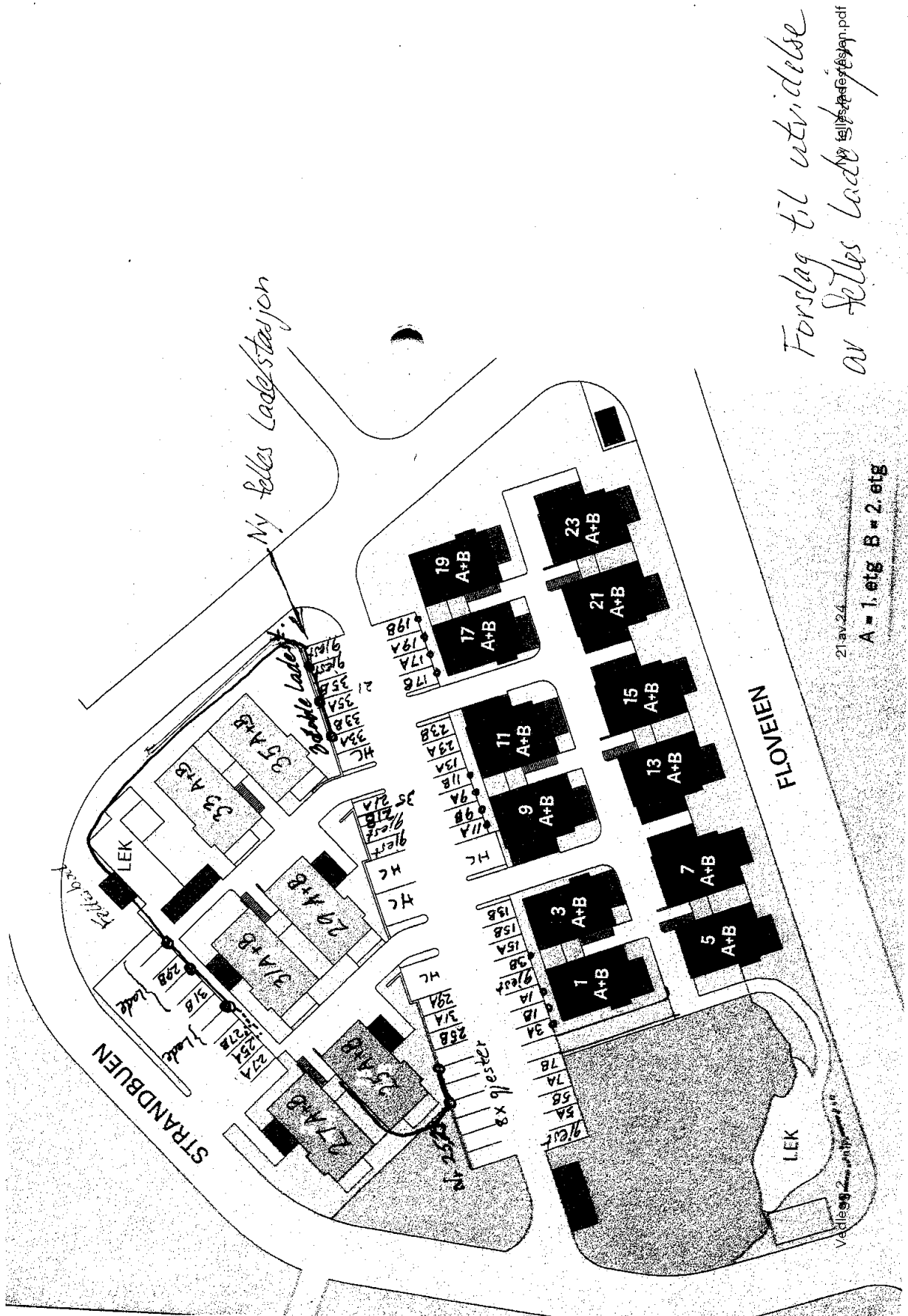


## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Setningsskader	Alle bygningene fra strandbuen 9 til og med nr 23 ble rettet opp som følge av setningsskader i grunnen.
2021 - 2021	Vask av fasader	Strandbuen 25 til og med nr. 35 ble vasket.
2020 - 2020	Utvendig maling og beising	Alle bygninger i Strandbuen 1 til og med nr 23 ble malt på nytt grunnet dårlig utført arbeid tidligere. Alle rekkverk i sameiet ble beiset utvendig og innvendig.
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.





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 18.03.22

**Selskapsnummer:** 4153 **Selskapsnavn:** Lundeåsen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Som protokollunderskrivere foreslås Inger Bergby og Markus Holmeset.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 52 000,-

For

Mot

**Sak 5 Fartsbegrensende tiltak ved innkjøring syd til parkeringsplass.**

Det anlegges en asfaltert fartsdump ved innkjøring til parkeringsplass ut for felles avfallsbod.

For

Mot

**Sak 6 Utvidelse av felles ladeanlegg for El-biler.**

Sameiet inngår kontrakt med Lyn elektro om installasjon av 3 doble ladestasjoner.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (1 skal velges)

Christina Hansen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Jeanette Johansen

Markus Holmeset



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.