



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 982 031  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

### 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, 20.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 979 784	2 744 202
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 979 784</b>	<b>2 744 202</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 637 246	2 227 386
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 734 231</b>	<b>2 324 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>245 553</b>	<b>419 831</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 913	18 488
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 913</b>	<b>18 488</b>
Annen finanskostnad		133 846	104 542
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133 846</b>	<b>104 542</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-102 933</b>	<b>-86 054</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 620	333 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 728	21 850
Sum varige driftsmidler		58 728	21 850
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 728	21 850
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 986	4 922
Andre fordringer		145 935	135 682
Sum fordringer		171 921	140 604
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		958 585	1 122 053
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 585	1 122 053
Sum omløpsmidler		1 130 506	1 262 657
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 189 234</b>	<b>1 284 508</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Udekket tap		920 823	1 063 442
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-920 823</b>	<b>-1 063 442</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-920 823</b>	<b>-1 063 442</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		1 808 706	2 096 072
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 808 706</b>	<b>2 096 072</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 808 706</b>	<b>2 096 072</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 120	684
Leverandørgjeld		18 202	95 162
Annen kortsiktig gjeld		271 028	156 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>301 350</b>	<b>251 878</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 110 056</b>	<b>2 347 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 189 234</b>	<b>1 284 508</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 359782

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 982 031  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2024

#### 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, 04.05.2024



Organisasjonsnr: 985 982 031  
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 979 784	2 744 202
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 979 784</b>	<b>2 744 202</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 985	96 985
Annen driftskostnad		2 637 246	2 227 386
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 734 231</b>	<b>2 324 371</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>245 553</b>	<b>419 831</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		30 913	18 488
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>30 913</b>	<b>18 488</b>
Annen finanskostnad		133 846	104 542
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133 846</b>	<b>104 542</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-102 933</b>	<b>-86 054</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		142 620	333 777
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>



Organisasjonsnr: 985 982 031  
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		58 728	21 850
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		58 728	21 850
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 986	4 922
Andre fordringer		145 935	135 682
Sum fordringer		171 921	140 604
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		958 585	1 122 053
Sum omløpsmidler		1 130 506	1 262 657
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 189 234</b>	<b>1 284 508</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>			



Udekket tap	920 823	1 063 442
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-920 823</b>	<b>-1 063 442</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-920 823</b>	<b>-1 063 442</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 808 706	2 096 072
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 808 706</b>	<b>2 096 072</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 808 706</b>	<b>2 096 072</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 120	684
Leverandørgjeld	18 202	95 162
Annen kortsiktig gjeld	271 028	156 032
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>301 350</b>	<b>251 878</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 110 056</b>	<b>2 347 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 189 234</b>	<b>1 284 508</b>



Organisasjonsnr: 985 982 031  
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5413

Lunden 38-40 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Lunden 38-40 Sameie

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. mars 2024 kl. 18:00, Thon Hotel Linne (møterom Årvoll).

### 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
8. Endring av husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i Lunden 38-40 Sameie



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 forretningsfører fra Obos-Vibeke Karlsen.

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

Protokollførere velges under møtet.



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 egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 5413 Lunden 38-40 årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 95 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 95 000 kr.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sølvi Bennett Moen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Hauge Varhaug

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Huda Ali

Sak 8

## Endring av husordensregler

**Forslag fremmet av:**

Samal Shwan, Lunden 40, leilighet nummer 26

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag vedr. endring av**

Husordensregel 3b: Kraftig sjenerende støy, som hamring, boring osv. må opphøre før kl. 22.00

**Forslag til vedtak**

Husordensregel 3b endres til: Kraftig sjenerende støy, som hamring, boring osv. må opphøre før kl. 20.00



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sølvi Bennett Moen	2023-2024
Styremedlem	Iram Ansari	2023-2025
Styremedlem	Magnus Hauge Varhaug	2022-2024
Varamedlem	Huda Ali	2023-2024

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på [lunden3840@yahoo.no](mailto:lunden3840@yahoo.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Lunden 38-40 Sameie

Sameiet består av 50 seksjoner.

Lunden 38-40 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985982031, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

88 444

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

Lunden 38-40 Sameie har ingen ansatte.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88781219. 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 seksjonseiernes ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid fra mars 2023 til februar 2024

Det er gjennomført 9 styremøter i perioden. Årsmøtet ble avholdt på Thon hotell Linne 23. mars, og Sølvi Bennett Moen ble gjenvalgt til styreleder. Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 31. mai, der valg av leverandør til infrastruktur for elbillading ble valgt.

#### Dugnader:

Det ble arrangert dugnad 9. mai. Vi vasket og plukket søppel som vanlig, og fikk spylt søppelbodene skikkelig. Det var godt oppmøte og hyggelig selskap.

#### Utført vedlikehold:

Veggen i heisrommet nederst ved garasjen har blitt utbedret.

#### Planlagt vedlikehold:

Vi skal arbeide med vannlekkasjer fra balkonger og fra tak, i tillegg til å se på vann som samler seg opp i garasjen om vinteren.

#### HMS:

Norsk Brannvern gjennomførte den årlige dør-til-dør runden i september og hadde noen tilbakemeldinger til flere av beboerne, men ikke like mange som sist runde. Det ble kjøpt inn varslere til beboere som Norsk Brannvern kom tilbake og monterte.

Skadedyrfirmaet Pelias rapporterer få funn av rotter i fellene.

#### Vellet:

Styret har vært representert i Lunden Hageby Vel i hele perioden. Den største saken i perioden har vært prosjektering av nedgravd avfall – prosjektet har blitt noe utsatt pga saksbehandling fra Bymiljøetaten.

Hull på indre vei har blitt asfaltert og lekeplassen har bestått den årlige kontrollen.

#### Annet:

Infrastruktur for elbillading ble installert av Oslo Elektriske, og vi valgte ladebokser fra Zaptec. 20 av 58 plasser har nå fått satt opp ladebokser. Prosjektet ble noe dyrere enn først antatt, da vi hadde for dårlig internett-tilgang i garasjen, og Oslo Elektriske brukte litt tid på å finne ut av problemet sammen med Telenor. Vi fikk innvilget støtte til prosjektet fra Oslo kommune, og får ca. 60 000,- i løpet av februar 2024.

Vi besluttet å øke felleskostnadene med 3,5% i henhold til kpi og kostnader for kabel-TV ble



økt med 10% fra 1. januar. Lånet ble også dyrere pga økte rentekostnader, og vi måtte derfor også øke denne posten med 3%.

Henvendelser fra beboere har blitt behandlet fortløpende.

## **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.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet, dette skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 887 883.



## 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 465 000 til alminnelig drift og 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

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 Lunden 38-40 Sameie.

### Lån

Lunden 38-40 Sameie har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024. I tillegg er kabel-tv og innkreving av lån økt ihht faktisk forventet kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40.

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.

### 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av



misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel: UKNK2-SHMQS-32WEV-M3141-8K0E3-WU0Jl



## EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40 ORG.NR. 985 982 031, KUNDENR. 5413

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 979 784	2 329 764	2 981 453	3 099 000
Andre inntekter		0	414 438	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 979 784</b>	<b>2 744 202</b>	<b>2 981 453</b>	<b>3 099 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-11 985	-11 985	-12 000	-14 000
Styrehonorar	4	-85 000	-85 000	-85 000	-95 000
Revisjonshonorar	5	-10 889	-8 184	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 391	-98 440	-105 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-15 183	-11 903	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-775 965	-335 280	-419 000	-465 000
Forsikringer		-159 606	-141 118	-155 000	-175 000
Kommunale avgifter	8	-248 923	-201 861	-235 000	-300 000
Kostnader sameie	16	-230 146	-275 230	-274 000	-275 000
Energi/fyring	9	-724 780	-817 173	-900 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 269	-250 957	-260 000	-290 000
Andre driftskostnader	10	-93 096	-87 240	-94 000	-109 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 734 231</b>	<b>-2 324 371</b>	<b>-2 558 000</b>	<b>-2 524 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>245 553</b>	<b>419 831</b>	<b>423 453</b>	<b>575 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	30 913	18 488	0	0
Finanskostnader	12	-133 846	-104 542	-112 000	-125 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-102 933</b>	<b>-86 054</b>	<b>-112 000</b>	<b>-125 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>142 620</b>	<b>333 777</b>	<b>311 453</b>	<b>450 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		142 620	333 777		



**EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40**  
**ORG.NR. 985 982 031, KUNDENR. 5413**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	58 728	21 850
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>58 728</b>	<b>21 850</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 986	4 922
Forskuddsbetalte kostnader		145 935	135 682
Driftskonto OBOS-banken		517 812	692 883
Sparekonto OBOS-banken		440 773	429 170
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 130 506</b>	<b>1 262 657</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 189 234</b>	<b>1 284 508</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-920 823	-1 063 442
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-920 823</b>	<b>-1 063 442</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 808 706	2 096 072
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 808 706</b>	<b>2 096 072</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		44 630	19 168
Leverandørgjeld		18 202	95 162
Påløpte renter		12 120	684
Annen kortsiktig gjeld	15	226 398	136 864
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>301 351</b>	<b>251 878</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 189 234</b>	<b>1 284 508</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16		

Oslo, 23.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Lunden 38-40

Sølvi Bennett Moen/s/

Iram Ansari/s/

Magnus Hauge Varhaug/s/

Vedlegg 1

13 av 20

5413 Lunden 38-40 årsrapport.pdf

**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 KLASIFISERING 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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 267 328
Lån/Renter	441 636
TV/internett	260 400
Garasjeutgifter	10 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 979 784</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 985</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: 4****STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 85 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 433, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 889.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 183
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 183</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnmessige vedlikehold, ladestasjoner	-470 215
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-470 215</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-156 720
Drift/vedlikehold VVS	-28 511
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-510
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 561
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 390
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 501
Kostnader dugnader	-6 556
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-775 965</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-248 923
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-248 923</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-43 958
Fjernvarme	-680 822
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-724 780</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-11 570
Container	-3 093
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 586
Vaktmestertjenester	-36 488
Renhold ved firmaer	-29 194
Andre fremmede tjenester	-1 003
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 433
Andre kontorkostnader	-659



Bank- og kortgebyr	-3 069
Øreavrunding	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-93 096</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	15 347
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 742
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 603
Andre renteinntekter	221
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>30 913</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-133 846
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-133 846</b>

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

OBOS03

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-3 410 000
Nedbetalt tidligere	1 313 928
Nedbetalt i år	287 366
	-1 808 706
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 808 706</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**



Annen påløpt kostnad, fakturaer 2024 som gjelder 2023	-226 398
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-226 398</b>

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1/29 av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lunden Hageby Vel og utgjør kr 80.469,-

Selskapets andel i Lunden Hageby Vel vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lunden Hageby Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018 Maling av fasade  
2016 - 2017 Utbedring av råteskader.

Utskifting av råttet bordkledning,  
boddører på balkonger og terrasser.  
Montering av takrenner under balkor  
og svalganger.

2007 - 2007 Utbedring av vei til  
parkeringsplass.

Etasje og innbygging av nedgang fra  
etasje til garasje ble ferdigstilt i 2007



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.03.24

Selskapsnummer: 5413 Selskapsnavn: Lunden 38-40 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

19 av 20

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



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.