



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 985982031

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 157 021	2 979 784
Sum inntekter		3 157 021	2 979 784
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	96 985
Annen driftskostnad		2 194 996	2 637 246
Sum kostnader		2 303 391	2 734 231
Driftsresultat		853 630	245 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 490	30 913
Sum finansinntekter		37 490	30 913
Annen finanskostnad		127 668	133 846
Sum finanskostnader		127 668	133 846
Netto finans		-90 178	-102 933
Resultat før skattekostnad		763 452	142 620
Årsresultat		763 452	142 620
Totalresultat		763 452	142 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		763 452	142 620
Sum overføringer og disponeringer		763 452	142 620



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		89 974	58 728
Sum varige driftsmidler		89 974	58 728
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		89 974	58 728
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	25 986
Andre fordringer		149 835	145 935
Sum fordringer		149 905	171 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 934	958 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 934	958 585
Sum omløpsmidler		1 327 838	1 130 506
SUM EIENDELER		1 417 812	1 189 234

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		157 371	920 823
Sum opptjent egenkapital		-157 371	-920 823
Sum egenkapital		-157 371	-920 823
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 452 554	1 808 706
Sum annen langsiktig gjeld		1 452 554	1 808 706
Sum langsiktig gjeld		1 452 554	1 808 706
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		619	12 120
Leverandørgjeld		100 203	18 202
Annen kortsiktig gjeld		21 807	271 028
Sum kortsiktig gjeld		122 629	301 350
Sum gjeld		1 575 183	2 110 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 417 812	1 189 234



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 338656

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.03.2025



Organisasjonsnr: 985 982 031
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 157 021	2 979 784
Sum inntekter		3 157 021	2 979 784
Kostnader			
Lønnskostnad		108 395	96 985
Annen driftskostnad		2 194 996	2 637 246
Sum kostnader		2 303 391	2 734 231
Driftsresultat		853 630	245 553
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 490	30 913
Sum finansinntekter		37 490	30 913
Annen finanskostnad		127 668	133 846
Sum finanskostnader		127 668	133 846
Netto finans		-90 178	-102 933
Resultat før skattekostnad		763 452	142 620
Årsresultat		763 452	142 620
Totalresultat		763 452	142 620
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		763 452	142 620
Sum overføringer og disponeringer		763 452	142 620



Organisasjonsnr: 985 982 031
EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		89 974	58 728
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		89 974	58 728
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	25 986
Andre fordringer		149 835	145 935
Sum fordringer		149 905	171 921
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 934	958 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 934	958 585
Sum omløpsmidler		1 327 838	1 130 506
SUM EIENDELER		1 417 812	1 189 234
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	157 371	920 823
Sum opptjent egenkapital	-157 371	-920 823
Sum egenkapital	-157 371	-920 823
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 452 554	1 808 706
Sum annen langsiktig gjeld	1 452 554	1 808 706
Sum langsiktig gjeld	1 452 554	1 808 706
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	619	12 120
Leverandørgjeld	100 203	18 202
Annen kortsiktig gjeld	21 807	271 028
Sum kortsiktig gjeld	122 629	301 350
Sum gjeld	1 575 183	2 110 056
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 417 812	1 189 234



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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5413

EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

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:

13. mars 2025 kl. 18:00, Thon Hotell 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. Vedtekstendring § 8
8. Vedtekstsendring § 16
9. Endring av Husordensregel 3a
10. Endring av Husordensregel 3c
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Vibeke Karlsen fra Obos.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i 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 kommentarer til årsregnskapet 2024.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 s.5413.pdf
3. 5413 Lunden 38-40 Sameie årsregnskap 2024.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 kr 95 000.



Sak 7

Vedtekstendring § 8

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 8. VEDLIKEHOLD § 8 Sameiernes vedlikeholdsplikt.

Alle beboere som har leiligheter direkte under sine terrasser plikter å holde disse fri for snø og is.

ENDRING, legges til etter setningen over: Maksimal hekkhøyde i sameiet er 2 meter. Det er ikke tillatt å ha hekk som overstiger denne høyden. Sameiere plikter å vedlikeholde hekkene sine slik at de ikke overskrider maks grensen.

Forslag til vedtak

Vedtekstsendringen i § 8 vedtas slik det fremkommer av saksteksten ovenfor.

Sak 8

Vedtekstsendring § 16

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

§ 16. KAMERAOVERVÅKING AV FELLESAREALER Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærværk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og anlegg.

ENDRING i kursiv: Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg som heisrom og trapperom, er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærværk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og anlegg.

Forslag til vedtak

Vedtekstsendringen i § 16 vedtas slik det fremkommer av saksteksten ovenfor.

Sak 9

Endring av Husordensregel 3a

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

3a) Fra kl.23.00 til kl.06.00 på hverdager må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger og gjennom åpne vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn. Husk at foreldre er ansvarlige for barns lek og støy utendørs og passe på at dette ikke er til sjenanse for beboerne. Svalgangene skal ikke brukes til lekeplass.



ENDRING i kursiv: 3a) Fra kl.23.00 til kl.06.00 *alle dager* må beboerne vise særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på musikk og høylydt tale fra balkonger og gjennom åpne vinduer. På helligdager skal det tas spesielt hensyn. Husk at foreldre er ansvarlige for barns lek og støy utendørs og passe på at dette ikke er til sjenanse for beboerne. Svalgangene skal ikke brukes til lekeplass. *Det er heller ikke lov å røyke på balkong eller i egen hage i dette tidsrommet.*

Forslag til vedtak

Endring av Husordensregel 3a) vedtas slik det fremkommer av saksteksten ovenfor.

Sak 10

Endring av Husordensregel 3c

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

3c) Avfall må legges i de oppsatte søppelcontainerne i søppelrom. For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i containeren. Avfallsposer må ikke under noen omstendighet henses på svalgangen.

ENDRING i kursiv: 3c) Avfall må legges i de *nedgravde avfallskonteinerne som er på parkeringsplassen. Alt avfall skal sorteres. Dette gjelder matavfall, restavfall, papp/papir/drikkekartong/ plastemballasje & glass- og metallemballasje.*

For å unngå ubehagelig lukt og skadedyr må avfallsposene knyttes godt igjen før de legges i kontaineren.

Avfallsposer må ikke under noen omstendighet henses på svalgangen *eller utenfor avfallskonteinerne.*

Forslag til vedtak

Endring av Husordensregel 3c) vedtas slik det fremkommer av saksteksten ovenfor.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Alle som er på valg, stiller til gjenvalg

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:



- Iram Ansari

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Huda Ali



Styrets årsrapport

Det er gjennomført 7 styremøter i perioden. Årsmøtet ble avholdt på Thon Hotell Linne 12. mars, og Sølvi Bennett Moen ble gjenvalgt til styreleder.

Dugnader: Det ble arrangert dugnad 7. mai. Vi vasket og plukket søppel som vanlig, og fikk malt tre benker og ett av bordene på lekeplassen. Det var godt oppmøte og hyggelig selskap, som vanlig.

Planlagt vedlikehold: Vi skal fortsette å arbeide med vannlekkasjer fra balkonger og fra tak, i tillegg til å se på vann som samler seg opp i garasjen om vinteren. Vi har dessverre hatt uflaks med mulig leverandør, som ikke fulgte opp, og en del sykefravær i styret, men det må gjøres nå i 2025.

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 og slukningsapparater til beboere som manglet dette. Vi har vært en del plaget med uvedkomne som røyker hasj eller bruker lystgass i trappehuset ved inngangen til garasjen. Det er satt opp en brannvarsler i heisrommet, og døren inn til heisrommet må nå åpnes med nøkkel. Styret følger opp dette kontinuerlig.

Skadedyrfirmaet Pelias rapporterer få funn av rotter i fellene, men allikevel noe mer aktivitet dette året enn tidligere år. Dette kan skyldes mye gravearbeid på området.

Vellet: Styret har vært representert i Lunden Hageby Vel i hele perioden. Nedgravd avfall ble endelig ferdigstilt i august, og det har fungert overraskende bra, med mindre hensatt avfall enn forventet. De gamle søppelbodene er fordelt mellom alle medlemmene, og Lunden 38-40 har fått enda en stor bod som kan gjøres om til sykkelbod. Det er besluttet å bygge en rampe ned til gjesteparkeringen nærmest t-banen – dette settes i gang i løpet av våren.

Annet: Vi besluttet å øke felleskostnadene med 5% fra 1. januar 2025. I tillegg ble innkrevningen av tv/internett økes fra samme dato med 47 kr pr seksjon pr måned. Bakgrunnen for felleskostnadsøkningen var i hovedsak økt vedlikeholdsbehov, økning i kommunale avgifter, forsikringspremie, samt annen generell prisvekst på varer og tjenester sameiet har.

Henvendelser fra beboere har blitt behandlet fortløpende.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tilskudd fra Oslo Kommune.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere kostnader til drift og vedlikehold og andre driftskostnader enn forventet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 205 209.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 20:04:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KEJLH-HUYVD-M024S-TL6PX-BUF-4W-HISLY

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneos Revisjonsberetning 2024 s.5413.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 093 467	2 979 784	3 099 000	3 247 000
Andre inntekter	3	63 554	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 157 021	2 979 784	3 099 000	3 247 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 395	-11 985	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-95 000	-85 000	-95 000	-95 000
Revisjonshonorar	6	-7 219	-10 889	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-107 668	-102 391	-109 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-11 163	-15 183	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-203 002	-775 965	-465 000	-1 162 000
Forsikringer		-175 169	-159 606	-175 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-301 658	-248 923	-300 000	-355 000
Kostnader sameie	14	-330 391	-230 146	-275 000	-320 000
Energi/fyring	10	-680 634	-724 780	-670 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-295 769	-276 269	-290 000	-315 000
Andre driftskostnader	11	-82 323	-93 096	-109 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 303 391	-2 734 231	-2 524 000	-3 470 000
DRIFTSRESULTAT		853 630	245 553	575 000	-223 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 490	30 913	0	0
Finanskostnader	13	-127 668	-133 846	-125 000	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-90 178	-102 933	-125 000	-101 000
ÅRSRESULTAT		763 452	142 620	450 000	-324 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		763 452	142 620		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	89 974	58 728
SUM ANLEGGSMIDLER		89 974	58 728
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	25 986
Forskuddsbetalte kostnader		0	145 935
Andre kortsiktige fordringer	15	149 835	0
Driftskonto OBOS-banken		721 231	517 812
Sparekonto OBOS-banken		456 703	440 773
SUM OMLØPSMIDLER		1 327 838	1 130 506
SUM EIENDELER		1 417 812	1 189 234
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-157 371	-920 823
SUM EGENKAPITAL		-157 371	-920 823
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 452 554	1 808 706
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 452 554	1 808 706
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 807	44 630
Leverandørgjeld		100 203	18 202
Påløpte renter		619	12 120
Annen kortsiktig gjeld		0	226 398
SUM KORTSIKTIG GJELD		122 629	301 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 417 812	1 189 234
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	70 467	80 469
Oslo, 13.02.2025			
Styret i Eierseksjonssameiet Lunden 38-40			
Sølvi Bennett Moen/s/	Iram Ansari/s/	Magnus Hauge Varhaug/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 342 413
Lånekostnad	454 172
TV/Internett	286 322
Parkering	10 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 093 467

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oslo kommune, tilskudd	63 554
SUM ANDRE INNETEKTER	63 554

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 395
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 395

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 2023/2024, og er på kr 95 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 219.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 163
SUM KONSULENTHONORAR	-11 163

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-79 420
Drift/vedlikehold VVS	-6 470
Drift/vedlikehold elektro	-20 160
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-463
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 098
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 870
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 713
Kostnader dugnader	-1 126
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-203 002

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-301 658
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-301 658

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-58 380
Fjernvarme	-622 253
SUM ENERGI / FYRING	-680 634

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 495
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 614
Vaktmestertjenester	-36 180
Renhold ved firmaer	-29 194
Andre fremmede tjenester	-920
Andre kontorkostnader	-659
Kontingenter	-200
Bank- og kortgebyr	-3 061
Øreavrundning	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 323

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 096
Renter bank	19 116
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 278
SUM FINANSINNTEKTER	37 490

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-127 668
SUM FINANSKOSTNADER	-127 668

NOTE: 14**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 70.467,-

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.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt faktura, Telenor	149 835
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	149 835

NOTE: 16**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: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018

-3 410 000

Nedbetalt tidligere

1 601 294

Nedbetalt i år

356 152

-1 452 554

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 452 554



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.03.25

Selskapsnummer: 5413 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET LUNDEN 38-40

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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