



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 752 647
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 32-36
Forretningsadresse: c/o 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: 14.05.2025

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, 03.06.2025



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		5 483 122	4 911 435
Sum inntekter		5 483 122	4 911 435
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		4 356 440	4 386 855
Sum kostnader		4 516 180	4 546 595
Driftsresultat		966 943	364 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 580	16 331
Sum finansinntekter		21 580	16 331
Annen finanskostnad		1 736 411	1 425 857
Sum finanskostnader		1 736 411	1 425 857
Netto finans		-1 714 831	-1 409 526
Resultat før skattekostnad		-747 888	-1 044 687
Årsresultat		-747 888	-1 044 687
Totalresultat		-747 888	-1 044 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-747 888	-1 044 687
Sum overføringer og disponeringer		-747 888	-1 044 687



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		111 109 974	111 078 728
Sum varige driftsmidler		111 109 974	111 078 728
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		111 109 974	111 078 728
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 316	7 203
Andre fordringer		90 768	83 514
Sum fordringer		99 084	90 717
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		568 559	348 806
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		568 559	348 806
Sum omløpsmidler		667 643	439 523
SUM EIENDELER		111 777 617	111 518 251

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 245 021	2 497 133
Sum opptjent egenkapital		-3 245 021	-2 497 133
Sum egenkapital		-3 238 821	-2 490 933
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 366 392	29 169 287
Øvrig langsiktig gjeld		84 078 800	84 078 800
Sum annen langsiktig gjeld		114 445 192	113 248 087
Sum langsiktig gjeld		114 445 192	113 248 087
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 607	145 759
Leverandørgjeld		472 368	422 006
Annen kortsiktig gjeld		89 270	193 331
Sum kortsiktig gjeld		571 245	761 096
Sum gjeld		115 016 437	114 009 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 777 617	111 518 251



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446006

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 752 647
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 32-36
Forretningsadresse: c/o 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: 14.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 483 122	4 911 435
Sum inntekter		5 483 122	4 911 435
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		4 356 440	4 386 855
Sum kostnader		4 516 180	4 546 595
Driftsresultat		966 943	364 839
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 580	16 331
Sum finansinntekter		21 580	16 331
Annen finanskostnad		1 736 411	1 425 857
Sum finanskostnader		1 736 411	1 425 857
Netto finans		-1 714 831	-1 409 526
Resultat før skattekostnad		-747 888	-1 044 687
Årsresultat		-747 888	-1 044 687
Totalresultat		-747 888	-1 044 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-747 888	-1 044 687
Sum overføringer og disponeringer		-747 888	-1 044 687



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

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		111 109 974	111 078 728
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		111 109 974	111 078 728
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 316	7 203
Andre fordringer		90 768	83 514
Sum fordringer		99 084	90 717
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		568 559	348 806
Sum omløpsmidler		667 643	439 523
SUM EIENDELER		111 777 617	111 518 251
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 200	6 200
Sum innskutt egenkapital		6 200	6 200
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	3 245 021	2 497 133
Sum opptjent egenkapital	-3 245 021	-2 497 133
Sum egenkapital	-3 238 821	-2 490 933
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 366 392	29 169 287
Øvrig langsiktig gjeld	84 078 800	84 078 800
Sum annen langsiktig gjeld	114 445 192	113 248 087
Sum langsiktig gjeld	114 445 192	113 248 087
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 607	145 759
Leverandørgjeld	472 368	422 006
Annen kortsiktig gjeld	89 270	193 331
Sum kortsiktig gjeld	571 245	761 096
Sum gjeld	115 016 437	114 009 183
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 777 617	111 518 251



Organisasjonsnr: 982 752 647
BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

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 2025

Innkalling

S.nr. 5386

BORETTSLAGET LUNDEN 32-36



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

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:

14. mai 2025 kl. 18:30, på Linne Hotell.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Individuell avregning av varmekostnader
8. Låneopptak på inntil kr. 5 000 000
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET LUNDEN 32-36



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.

Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Gunhild Nibstad som møteleder

Forslag til vedtak

Gunhild Nibstad velges

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 5386 - Kommentarer årsregnskap 2024 og budsjett.pdf
- 2. 5386 Lunden 32-36 Borettslag revisjonsberetning.pdf
- 3. 5386 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 140 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000



Sak 7

Individuell avregning av varmekostnader

Forslag fremmet av:

Sverre Almvik Tronsmoen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår utredning av individuelle vannmålere og varmeuttak som avregnes på den individuelle andelseier.

Forslag til vedtak

Borettslaget utreder mulighet og innhenter eventuelt tilbud på installasjon av individuelle målere for varmeuttak per andel og innhenter tilbud på avregning av individuelle varmekostnader.

Sak 8

Låneopptak på inntil kr. 5 000 000

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Årsmøtet gir styret tillatelse oppta lån på inntil 5 millioner kroner for bruk til nødvendig vedlikehold basert på vedlikeholdsrapport. Beløpet tillegges vedlikeholdslånet med mulighet for forlengelse av nedbetalingstiden. Lånet vil kunne få prioritet før borettsinnskudd.

Forslag til vedtak

Prioritetsvikelse av borettslagets fellesobligasjon til fordel for låneopptak pålydende kr. 5 000 000,- i OBOS-banken

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styret i borettslaget har gjennomført 17 styremøter samt diverse befaringer i perioden. I tillegg til styremøtene har styrets leder deltatt som borettslagets representant i styret i Lunden Hageby vel. Det blir sendt informasjon til beboerne via vibbo og oppslag. Det er OBOS banken som har det beste tilbudet når det gjelder lån. Vi hadde vårdugnad med godt oppmøte.

Det ble oppdaget flere vannskader i takterrasser og balkongdekke i 4.etg. og i flere boder i Lunden 32. Gjensidige forsikring ble varslet. Det ble lekkasje fra terrasse på balkong i 4.etg. i Lunden 34 ned til beboere i 3.etg. Terrassedekket og sluk ble reparert. Gjensidige tok skadene innvendig i 3.etg. De store vannskadene er årsaken til at budsjettet ble overskredet for drift/vedlikehold av bygg.

Lunden Hageby vel har fullført prosjekt nedgravd avfall. Søppel bodene skal bli sykkelboder. Lunden Hageby vel har signert avtale med leverandør for å bygge rampe ned til den lille gjesteparkeringen. Dette skjer i 2025.

Vi har installert vannmåler til borettslaget for kaldtvann, og det skal på sikt gi oss billigere vann. Vi har EL-billading i garasjelegget. Styret i borettslaget må varsles før du bestiller ladestasjon, og at montasje finner sted. Kone ble valgt til å modernisere heisen vår i 2025. Vi har valgt Markisemannen til utskifting av markiseduker, det skal være bra tilbud her. Vi har bestilt tilstandsrapport med vedlikeholdsplan for Lunden 32-36. Dette skal være et fremtidig verktøy for oss.

Vi har ISS som vaktmester og klipping av plen og hekk. Lunden Hageby vel har Toma som tar seg av vaktmestertjenester. Vi har OBOS Eiendomsforvaltning som forretningsfører. Hafslund Celsio fjernvarme. Telenor for TV og bredbånd. Fortum Strøm som strømleverandør. Smart Elektro for EL-anlegg og Førland Rør er rørlegger.

Vi planlegger maling av fasade mot Lunden i 2026. Begynner å innhente tilbud etter årsmøtet.

Større vedlikehold og rehabilitering i 2024

- Større drift og vedlikehold Lunden 32 og 34 ved Kjell Opaker Snekkerservice
- Utarbeidet tilstandsrapport med vedlikeholdsplan ved Aktiva Takst AS
- Ekstra innbetaling nedgravd søppel ved Lunden Hageby vel
- Montert vannmåler kaldtvann ved Førland Rør



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet, hovedsakelig på grunn av økte utleieinntekter fra parkering.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende økninger, vedtatt fra 01.01.2025:

- Ordinære felleskostnader øker med 10 %.
- Felleskostnader 'Renter og avdrag' øker med 12 %.
- Felleskostnader 'TV/bredbånd' øker til kr. 488 pr. leilighet pr. mnd.
- Felleskostnader for garasjeplasser tilhørende leilighetene økes med 10 %, til kr. 600 pr. mnd.
- Felleskostnader for utleieplasser økes til kr. 700 pr. mnd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET LUNDEN 32-36.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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 borettslaget 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZNH4EV-NQ08Y-QZUJ2-S1S1J-UNGNW-SK4I



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 10:31:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZNHEV-NQ08Y-QZUI2-ST1TJ-LUNGNW-SKF4I

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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator> eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.

11 av 21



BORETTSLAGET LUNDEN 32-36 ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-321 574	-39 447
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	-747 888	-1 044 687
Tillegg for nye langsiktige lån	17 6 855 499	5 583 655
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -5 658 394	-4 784 218
Endring egenkapital i fellesanlegg	15 -31 245	-36 877
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	417 972	-282 127
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	96 398	-321 574

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	667 643	439 522
Kortsiktig gjeld	-571 245	-761 096
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	96 398	-321 574



**BORETTSLAGET LUNDEN 32-36
ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 417 577	4 813 710	5 028 156	6 275 711
Ladeinntekter EL-bil		44 647	8 125	39 000	39 000
Andre inntekter	3	20 898	89 600	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 483 122	4 911 435	5 067 156	6 314 711
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-10 323	-11 576	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-130 161	-123 781	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-60 623	-7 913	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 776 534	-2 117 877	-668 000	-1 003 000
Forsikringer		-199 080	-163 502	-200 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-342 341	-308 232	-370 000	-443 000
Kostnader sameie	15	0	-395 191	0	0
Energi/fyring	10	-812 037	-794 666	-660 000	-710 000
TV-anlegg/bredbånd		-344 985	-333 764	-350 000	-364 000
Andre driftskostnader	11	-680 356	-130 354	-559 000	-627 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 516 180	-4 546 595	-3 118 000	-3 725 000
DRIFTSRESULTAT		966 943	364 839	1 949 156	2 589 711
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 580	16 331	14 000	14 000
Finanskostnader	13	-1 736 411	-1 425 857	-1 654 000	-1 750 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 714 831	-1 409 526	-1 640 000	-1 736 000
ÅRSRESULTAT		-747 888	-1 044 687	309 156	853 711
Overføringer:					
Udekket tap		-747 888	-1 044 687		



BORETTSLAGET LUNDEN 32-36 ORG.NR. 982 752 647, KUNDENR. 5386

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	105 854 000	105 854 000
Tomt		5 166 000	5 166 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	89 974	58 728
SUM ANLEGGSMIDLER		111 109 974	111 078 728
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 316	7 203
Forskuddsbetalte kostnader		90 768	83 514
Driftskonto OBOS-banken		560 746	348 803
Sparekonto OBOS-banken		3	3
Sparekonto OBOS-banken II		7 810	0
SUM OMLØPSMIDLER		667 643	439 523
SUM EIENDELER		111 777 617	111 518 251
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 62 * 100		6 200	6 200
Udekket tap	16	-3 245 021	-2 497 133
SUM EGENKAPITAL		-3 238 821	-2 490 933
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	30 366 392	29 169 287
Borettsinnskudd	18	84 078 800	84 078 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		114 445 192	113 248 087
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 270	49 921
Leverandørgjeld		472 368	422 006
Påløpte renter		9 607	145 759
Annen kortsiktig gjeld		0	143 410
SUM KORTSIKTIG GJELD		571 245	761 096
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 777 617	111 518 251
Pantstillelse	19	122 478 800	114 078 800
Garantiansvar	15	70 467	80 469

Oslo, 01.04.2025

Styret i Borettslaget Lunden 32-36

Gunhild Nibstad /s/

Jørn Grundvåg Lokøy /s/

Per S. Watland Karlsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 718 098
Lånekostnad leiligheter	1 835 615
Garasje	404 412
TV/Internett	313 968
Parkering utleie	128 003
Leie elbillader i garasje	17 481
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 417 577

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse, etterfakturert parkering	15 548
Nøkler	5 350
SUM ANDRE INNETEKTER	20 898

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 140 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 800. Resten på fakturaen fra Linne Hotell er leie av lokale til årsmøtet 2024 inkl. kaffe til beboerne.

Totalt kr 12 975, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 323.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 373
Aktiva Takst as	-48 250
SUM KONSULENTHONORAR	-60 623

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 175 267
Drift/vedlikehold VVS	-71 080
Drift/vedlikehold elektro	-84 117
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 434
Drift/vedlikehold heisanlegg	-336 115
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 038
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 776 534

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-342 341
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-342 341

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-152 137
Fjernvarme	-659 900
SUM ENERGI / FYRING	-812 037

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 935
Annet driftsmateriale	-1 395
Vaktmestertjenester	-61 900
Renhold ved firmaer	-96 779
Gressklipping	-56 546
Andre fremmede tjenester	-1 620
Trykksaker	-2 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 975
Andre kontorkostnader	450
Kontingenter	-436 562
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 030
Bank- og kortgebyr	-3 614
Øreavrundning	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-680 356

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 336
Renter bank	3 584
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	660
SUM FINANSINTEKTER	21 580

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 730 134
Renter på leverandørgjeld	-317
Andre rentekostnader bankkonto	-228
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 731
SUM FINANSKOSTNADER	-1 736 411

NOTE: 14**BYGNINGER**

Blokk Kostpris/bokført verdi, tilgang 2001	101 654 000
Garasjeanlegg, tilgang 2001	4 200 000
SUM BYGNINGER	105 854 000

Tomten ble kjøpt i 2001

Gnr.88/bnr.448 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 1/29 deler av Lunden Hageby Vel.

Selskapet har solidaransvar for 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 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: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 0 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 35 år., avdragsfritt frem til 01.09.25

Opprinnelig 2021

-24 197 501

Nedbetalt tidligere

516 732

Nedbetalt i år

0

-23 680 769

Obos-Banken AS



Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-6 855 499	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	169 876	
		-6 685 623
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-5 583 656	
Nedbetalt tidligere	95 138	
Nedbetalt i år	5 488 518	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-30 366 392
NOTE: 18		
BORETTSINNSKUDD		
Opprinnelig i 2001		-84 078 800
SUM BORETTSINNSKUDD		-84 078 800
NOTE: 19		
PANTSTILLELSE		
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:		
Borettsinnskudd		84 078 800
Pantelån		30 366 392
TOTALT		114 445 192
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:		
Bygninger		101 654 000
Tomt		5 166 000
TOTALT		106 820 000



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5386 Selskapsnavn: BORETTSLAGET LUNDEN 32-36

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.