



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 759 898
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 19/21
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 14.06.2024



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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 865 074	1 783 116
Annen driftsinntekt	4	6 421	4 659
Sum inntekter		1 871 495	1 787 775
Kostnader			
Lønnskostnad	5	91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	18 031	18 031
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	1 520 130	1 446 657
Sum kostnader		1 629 441	1 555 968
Driftsresultat		242 054	231 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	4 630	537
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		167 357	138 228
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-162 727	-137 691
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		79 328	94 116
Totalresultat		79 328	94 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 328	94 116
Sum overføringer og disponeringer		79 328	94 116



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14	238 914	256 945
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		238 914	256 945
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	209 367	189 055
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	248 235	432 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 235	432 597
Sum omløpsmidler		457 603	621 651
SUM EIENDELER		696 517	878 597

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	17	-3 393 804	-3 473 132
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 754 755	4 129 762
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	18	3 754 755	4 129 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 360	145 079
Annen kortsiktig gjeld	19	60 206	76 888
Sum kortsiktig gjeld		335 566	221 967
Sum gjeld		4 090 321	4 351 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 517	878 597



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 444638

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 759 898
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEN 19/21
Forretningsadresse: v/Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 31.05.2023



Organisasjonsnr: 990 759 898
SAMEIET LUNDEN 19/21

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	1 865 074	1 783 116
Annen driftsinntekt	4	6 421	4 659
Sum inntekter		1 871 495	1 787 775
Kostnader			
Lønnskostnad	5	91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	14	18 031	18 031
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	1 520 130	1 446 657
Sum kostnader		1 629 441	1 555 968
Driftsresultat		242 054	231 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	4 630	537
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		167 357	138 228
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-162 727	-137 691
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		79 328	94 116
Totalresultat		79 328	94 116
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		79 328	94 116
Sum overføringer og disponeringer		79 328	94 116



Organisasjonsnr: 990 759 898
SAMEIET LUNDEN 19/21

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	14	238 914	256 945
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		238 914	256 945
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	15	209 367	189 055
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	248 235	432 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		248 235	432 597
Sum omløpsmidler		457 603	621 651
SUM EIENDELER		696 517	878 597
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	17	-3 393 804	-3 473 132



Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 754 755	4 129 762
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	18	3 754 755	4 129 762
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		275 360	145 079
Annen kortsiktig gjeld	19	60 206	76 888
Sum kortsiktig gjeld		335 566	221 967
Sum gjeld		4 090 321	4 351 729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		696 517	878 597



Organisasjonsnr: 990 759 898
SAMEIET LUNDEN 19/21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Alle utgifter til rehabilitering kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseier i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11280.00	11280.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



80000.00 80000.00

<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91280.00	91280.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Lunden 19-21

Tid: Torsdag 27.04.2023, kl. 18:00

Sted: Startblokka

Adresse: Østre Aker vei 90

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Lunden 19-21

Tid: Torsdag 27.04.2023, kl. 18:00

Sted: Startblokka Adresse: Østre Aker vei 90

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE**1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

- 5.1 Salg av vaktmesterbolig
- 5.2 Forslag til endringer i husordensregler
- 5.3 Fakturering av beboere for overtredelser

6. Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av ett styremedlem
- 6.3 Valg av to varamedlemmer

Oslo, 24.03.2022
Sameiet Lunden 19-21
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at overskuddet 79 328.- overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr 84 000,-

Sak 5: Andre saker

5.1 Salg av vaktmesterbolig i Lunden 21A.

Styret har vedtatt å selge vaktmesterboligen i Lunden 21A av økonomiske årsaker. Som en konsekvens av årsregnskapet de siste årene, ser vi at sameiet vil gå tom for likvide midler de kommende årene, og det er tydelige tegn til underskudd uten rom for utbedringer/reparasjoner dersom det blir nødvendig. Utleie av vaktmesterboligen er ikke en gunstig løsning rent økonomisk, og til tross for prisjusteringen er det langt under markedspris. Styret mener det er den eneste løsningen vi har for å kvitte oss med mest mulig gjeld, og forhåpentligvis bygge kapital. Alternativet er å øke felleskostnadene betraktelig mye mer for alle beboere, noe vi aller helst vil unngå. Leietaker skal få muligheten til å kjøpe boligen til markedspris, før den eventuelt blir lagt ut på salg med budrunder.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner salg av vaktmesterbolig.

5.2 Forslag til endringer i husordensreglene

Vedlegg: Oppdaterte husordensregler

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner endringen i husordensreglene



5.3 Fakturering av beboere for overtredelser - Orienteringssak

Styret ønsker å sikre sameiet i møte med overtredelser som resulterer i kostnader for sameiet. For å sikre dette vil styret ha rett til å fakturere beboere som begår overtredelser med en økonomisk konsekvens tilsvarende den økonomiske kostnaden av å reparere/rydde/vaske/kaste o.l. Dette gjelder eier og leietaker av seksjonene i sameiet Lunden 19/21.

Styret ønsker å sikre sameiet i møte med overtredelser som omfavner avlesning av møbler, søppel og feilplassering av søppel. Styret vil forbeholde seg retten til å fakturere aktuelle overtredelser tilsvarende kostnaden for bortkjøring og kasting til den det gjelder.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av et styremedlem

6.2 Valg to varamedlemmer



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022 Sameie/borettslag/aksjeselskap

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 05.05.2022 fikk styret følgende styresammensetning:

Albert Neziri styreleder - til 2023
Thea Nevland styremedlem - til 2024
Muhammed Alzayegh styremedlem - til 2023

Elise Slettebø Melhus varamedlem - til 2023
Hanna Fossberg varamedlem - til 2023

Likestilling

Boligselskapets/Sameiets/Borettslagets styre består av 3 kvinner og 2 menn. Styrets leder er mann. Boligselskapet/Sameiet/Borettslaget følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelse. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Sverre Hermanstad. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS

Gamle Oslo Servicesentral leverer vaktmestertjenester.

Ren Service AS leverer renholdstjenester

Gamle Oslo Servicesentral leverer brøyting

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Lunden 19A og 19B samt Lunden 21A og 21B i Oslo kommune med gnr. 88, bnr. 287. Gården er fullverdiforsikret i IF

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt jevnlig styremøter.

Styret har i perioden 2022-2023 arbeidet med følgende saker;

- Arrangert dugnader vår og høst
- Reparert lekkasje i Lunden 19B og Lunden 21B
- Utført skadedyrbekjempelse (skjeggkre) i Lunden 19A og Lunden 19B
- Reparert trapp foran inngangen til Lunden 21A
- Påbegynt installasjon av Fibernet. Fiberledninger er lagt inn i alle oppganger og etasjer fra loft og ned til søppelsjaktrom. Venter på graving og oppkobling utenfra. Planlagt oppstart 01.07.23.
- Behandlet en brannskade i Lunden 19A
- Implementert rutinekontroller av private parkeringsplasser i tillegg til gjesteparkeringen.

Dokumentet er elektronisk signert



Det har vært 2 overdragelser i 2022. Styret ønsker de nye aksjonærene/sameierne/andelshaverne velkommen!

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:

Her skrives det om styrehonorar, eventuell lønn og annen godtgjørelse til styrets medlemmer. Dette kan være telefongodtgjørelse, gaver, middager, mv.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om borettslag/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Arbeidsmiljøet i styret anses for å være godt.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Styret har lagt frem et vedtak til årsmøtet om salg av vaktmesterboligen i Lunden 21A for å bedre økonomien til sameiet. Per nå står sameiet med negativ egenkapital som følge av tidligere opptak av lån til utbedringer og vedlikehold. Som følge av økte energikostnader, rentehevinger og høyere utgifter har sameiet per dags dato ikke tilstrekkelig med økonomi for nødvendige utbedringer av gamle anlegg og eventuelle reparasjoner som kan bli aktuelle. Det har også blitt brukt likvide midler for eventuelle skader som har oppstått, og det er ikke bærekraftig i lengden. Vi ser oss derfor nødt til å innhente kapital, eller redusere den negative egenkapitalen mest mulig for å tilrettelegge for en sunnere økonomi i sameiet som kan tillatte nødvendige utbedringer og vedlikehold.

Resultatregnskapet viser avvik fra budsjettet for 2022 grunnet økte energikostnader, høyere renter og uforutsette skader som måtte repareres.

Resultatregnskapet viser et overskudd/underskudd på kr. 79.328,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

(for selskap med negativ egenkapital: Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av framtidig drift, og det vises her til styrets budsjett hvor endring av fellesutgiftene er hensyntatt.

Dokumentet er elektronisk signert



Følgende tiltak er iverksatt for å styrke egenkapitalen i selskapet: Sameiet Lunden 19/21. Styret vurderer selskapets verdier som høyere enn den negative egenkapitalen)

(Eventuell omtale av skatteplikt for sameierne utover normal prosentligning – kfr forretningsfører)

For borettslag spesielt: opplysninger om fortsatt drift, skal opplyse særskilt dersom disponible midler er negative og om tiltak som er iverksatt og vurdert i denne forbindelse.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, x/x-2022

.....
Styreleder

.....
Styremedlem

.....
Styremedlem

OBS! Styrets årsberetning må undertegnes av samtlige styremedlemmer og dato for signatur skal være den samme dato som regnskapet er signert av de samme styremedlemmene. Husk også at det skal finnes et signert styrereferat der behandlingen av regnskap og årsmelding fremkommer. Referatet må også sendes til Hammersborg Eiendomsforvaltning AS sammen med de øvrige referatene.

Dokumentet er elektronisk signert



Styrets årsbere...

Name Date
Neziri, Albert 2023-03-24

Identification

 bankID[™] Neziri, Albert
FR MOBIL

Name Date
Alzayegh, Muhammed Salama 2023-03-24

Identification

 bankID[™] Alzayegh, Muhammed
Salama

Name Date
Nevland, Thea K Haukbjørk 2023-03-25

Identification

 bankID[™] Nevland, Thea K Haukbjørk



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør

**Sameiet Lunden 19/21
2022**

Sameiet Lunden 19/21 Org.nr. 990759898

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Sameiet Lunden 19/21
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	1 745 542	1 663 584	1 744 000	1 876 000
Andre leieinntekter	3	119 532	119 532	125 000	134 000
Andre inntekter	4	6 421	4 659	4 000	4 000
Sum driftsinntekter		1 871 495	1 787 775	1 873 000	2 014 000
Driftskostnader					
Avskrivninger	14	18 031	18 031	18 000	18 000
Lønnskostnader	5	91 280	91 280	96 000	96 000
Revisjonshonorar	6	0	8 459	9 000	10 000
Forretningsførerhonorar		61 075	58 660	62 000	66 000
Andre honorarer		4 641	0	10 000	10 000
Forsikringspremier		128 139	100 590	108 000	124 000
Energikostnader	7	314 103	302 942	258 000	308 000
Kommunale avgifter	8	310 798	298 252	289 000	331 000
Festeavgift/andre leiekostnader		1 313	0	0	0
Andre driftskostn. eiendom	9	527 712	549 401	478 000	460 000
Driftskostnader administrasjon	10	10 245	9 071	11 500	11 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	155 576	105 668	100 000	125 000
Andre kostnader	12	6 528	13 614	7 000	7 000
Sum driftskostnader		1 629 441	1 555 968	1 446 500	1 566 000
Driftsresultat		242 054	231 807	426 500	448 000
Finansinntekter	13	4 630	537	3 000	3 000
Finanskostnader		167 357	138 228	140 000	220 000
Resultat av finansposter		-162 727	-137 691	-137 000	-217 000
Årsresultat		79 328	94 116	289 500	231 000

Resultatrapport 2022 for Sameiet Lunden 19/21

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Lunden 19/21
av Hammersborg Eiendomforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Påkostninger/vedlikehold	14	238 914	256 945
Sum anleggsmidler		238 914	256 945
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	209 367	189 055
Bankinnskudd og kontanter	16	248 235	432 597
Sum omløpsmidler		457 603	621 651
Sum eiendeler		696 517	878 597
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-3 473 132	-3 473 132
Årets resultat		79 328	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		-3 393 804	-3 473 132
Langsiktig gjeld			
Lån		3 754 755	4 129 762
Sum langsiktig gjeld 18		3 754 755	4 129 762
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		18 697	26 705
Påløpte rentekostnader		5 751	3 779
Leverandørgjeld		275 360	145 079
Annen kortsiktig gjeld	19	35 758	46 404
Sum kortsiktig gjeld		335 566	221 967
Sum gjeld		4 090 321	4 351 729
Sum egenkapital og gjeld		696 517	878 597

OSLO,
Styret for Sameiet Lunden 19/21

Albert Neziri
Styrets leder

Thea Kristine Nevland
Styremedlem

Muhammed Salama Alzayegh
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Lunden 19/21

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Alle utgifter til rehabilitering kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	924 585	907 788
Kapital-/lånekostnader	669 912	669 912
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	85 884	85 884
Parkering	65 161	0
Sum fellesutgifter	1 745 542	1 663 584

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Leietillegg strøm	119 532	119 532
Sum andre leieinntekter	119 532	119 532

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Felles vaskeri	6 421	4 659
Sum andre inntekter	6 421	4 659

Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
Styre- og møtehonorerar	80 000	80 000
Sum lønnskostnader	91 280	91 280

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 6 Revisjonshonorar**

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	8 459
Sum revisjonshonorar	0	8 459

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil honorar bli kostnadsført i 2023.

Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Oppgangs, vei- og gårdslys	13 243	15 378
Strøm	6 905	5 656
Strøm motorvarmer	15 018	22 681
Strøm varmtvann	263 857	248 687
Strøm vaskeri	15 081	10 540
Sum energikostnader	314 103	302 942

Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	92 973	87 070
Renovasjonsavgift	124 852	123 616
Vannavgift	92 973	87 566
Sum kommunal avgifter	310 798	298 252

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Containerleie/tømming	28 546	13 435
Driftsmateriell	0	453
Dugnad, kostnader	5 454	0
Kabel-tv/internett	176 245	160 719
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 113	463
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	0	99 520
Skadedyrutryddelse	21 370	26 696
Tilleggstjenester vaktmester	21 264	0
Trappevask/renhold	76 420	73 505
Vaktmestertjeneste, fast	196 078	174 611
Verktøy og redskaper	1 225	0
Sum andre driftskostnader eiendom	527 712	549 401

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Datakommunikasjon	1 150	933
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	4 672	4 513
IT kostnader	0	94
Kontingent HL	2 650	2 050
Porto	1 773	683
Trykksaker, kopiering	0	800
Sum driftskostnader administrasjon	10 245	9 071

Note 11 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet rep. og vedlikehold	15 154	3 019
Egenandel forsikring	45 000	0
Garasjeport/inngangsdører	0	3 799
Porttelefon	7 500	0
Rørleggerarbeid	78 614	0
Vedlikehold og rep. bygning	9 309	98 850
Sum reparasjoner og vedlikehold	155 576	105 668

Dokumentet er elektronisk signert



Note 12 Andre kostnader		
	2022	2021
Andre kostnader	35	4 515
Bank og kortgebyr	6 492	6 580
Omkostninger ifm. inkasso	0	2 519
Øre-/kroneavrunding	0	0
Sum andre kostnader	6 528	13 614

Note 13 Finansinntekter		
	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd Nordea	3 724	333
Renter kundefordringer	907	205
Sum finansinntekter	4 630	537

Note 14 Anleggsmidler						
	Kostpris	Tilgang	Avgang	Akk.av/ned	Regnskapsmessig Verdi	Årets ord. avskr.
Maskiner/inventar	360 625	0	0	121 711	238 914	18 031
Sum	360 625	0	0	121 711	238 914	18 031

Nytt avfallshåndteringssystem ble aktivert i balansen 01.04.2016, og avskrives lineært over 20 år. Vil være ferdig nedskrevet mars 2036.

Note 15 Kortsiktige fordringer		
	2022	2021
Kundefordringer	-7 094	-22 538
Kunderestanse	18 697	26 705
Kundefordringer	11 603	4 167
Andre periodiseringer	4 274	14 668
Periodisering forsikring	147 449	128 139
Periodisering kabel TV	46 041	42 081
Andre kortsiktige fordringer	197 764	184 888
Sum kortsiktige fordringer	209 367	189 055

Note 16 Kontanter og bankinnskudd		
	2022	2021
Bankinnskudd Nordea	248 235	432 597
Sum kontanter og bankinnskudd	248 235	432 597

Note 17 Egenkapital		
	2022	2021
Udekket tap	-3 473 132	-3 473 132
Sum egenkapital 01.01	-3 473 132	-3 473 132
Årets resultat	79 328	0
Sum egenkapital 31.12	-3 393 804	-3 473 132

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 18 Langsiktig gjeld**

	2022	2021
Lån Handelsbanken 18408	3 754 755	4 129 762
Sum langsiktig gjeld	3 754 755	4 129 762

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold.

Rentesats pr. 23.01.2023 er 5,84% p.a. Lånet betales over 12 terminer i året og løper til 22.03.2031. Kr. 1 696 640, pluss renter/omk., forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt

Note 19 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	35 758	46 404
Sum annen kortsiktig gjeld	35 758	46 404

Dokumentet er elektronisk signert



2022 Årsoppgjør...

Name Date
Alzayegh, Muhammed Salama 2023-03-16

Identification

 bankID Alzayegh, Muhammed
Salama


Name Date
Neziri, Albert 2023-03-16

Identification

 bankID Neziri, Albert
PR MOBIL

Name Date
Nevland, Thea K Haukbjørk 2023-03-15

Identification

 bankID Nevland, Thea K Haukbjørk



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lunden 19/21

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lunden 19/21.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 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)

Penneo Dokumentnøkkel: F27DC-KUTHF-QD1YF-7D62N-545N4-CXTDN



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."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-24 14:24:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F27DC-KUTHF-QD1VF-7D62N-545N4-CXTDN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



HUSORDENSREGLER

for Sameiet Lunden 19/21

Vedtatt på årsmøtet 26.04.1995, sist revidert på sameiets årsmøte 2022.

FORMAL

Husordensregler er felles regler for å sikre et godt og trygt bomiljø for beboerne.

INNLEDNING

Sameiet Lunden 19/21 er et sameie der seksjonseierne i fellesskap er ansvarlig for at sameiets bygninger og eiendom holdes i god stand. Hver enkelt eier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten. Ved utleie plikter utleier å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og overlate et eksemplar til leietaker.

Sameiet Lunden 19/21 består av 2 bygninger med adresse Lunden 19 og Lunden 21. Bygningene har 4 etasjer i tillegg til kjeller og loftsetasje. Blokkene inneholder 44 leiligheter på 1-, 2-, 3-, og 4 rom med tilhørende loftsbod og kjellerbod. 43 av leilighetene er seksjonerte. Det er også fellesarealer for oppbevaring og et fellesvaskeri i 21 B. Alle boder på loftet og i kjelleren skal være merket med bolignummer.

Eieren av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av beboerne. Ved utleie skal eier straks sende skriftlig melding til styret på eget skjema.

Klager ved brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

Husordensreglene vedtas på sameiets årsmøte.



RO OG ORDEN

Det skal være ro i leiligheten mellom kl. 21.00 og kl. 07.00 på hverdager, og kl. 23.00 og kl. 08.00 i helg. Bruk av slagbor og annet støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 8.00 på hverdager og i tidsrommet kl. 17.00 lørdag og kl. 08.00 mandag. Tilsvarende gjelder også for andre helligdager/røde dager og religiøse høytider.

Bruk av radio, TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende skal ikke forstyrre naboene. På balkong er det kun tillatt å bruke elektrisk grill. Lufting gjennom felles oppgang må ikke forekomme.

Tørkesnorer på balkong må ikke settes opp over rekkverkshøyde. Det er ikke tillatt å sette opp antenner på yttervegg eller over rekkverk på balkong. Risting av tepper og tøy må ikke skje på balkongen eller gjennom vindu. Banking av tepper og matter skal foretas på gårdsplassen og er ikke tillatt på søndager.

HUSDYRHOLD

Dyrehold skal ikke være til ulempe for andre beboere. Før anskaffelse må tillatelse må innhentes fra de andre beboerne i oppgangen.

Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Styret har den endelige avgjørelsen. Ute skal dyrene holdes i band. Ekskrementer skal straks fjernes med pose og kastes i søppelbeholder.

UTEOMRÅDET

Felles utearealer med møbler og lekestativer kan benyttes av alle beboere. Beboere må benytte avfallsbøtter og har ansvar for å rydde etter seg selv, gjester, barn og kjæledyr. Bruk av uteområde skal ikke skade blomster eller busker. Hundeeiere må vise hensyn til andre brukere, særlig barn på lekeplassen. Sykler skal stå i sykkelstativene. Kommersielle sparkesykler og sykler må returneres etter bruk.



PARKERING

Sameiet har 27 nummererte parkeringsplasser, nr 1-13 utenfor Lunden 19 og nr 14-27 utenfor Lunden 21. 14 av plassene har motorvarmere. Parkeringsplassene eies av sameierne i felleskap. For å få tildelt parkeringsplass må det søkes skriftlig til styret. Søknaden må inneholde navn på søkeren, oppgang, bolignummer, biltype og registreringsnummer på bilen. Parkeringsavgiften fastsettes av styret og betales månedlig sammen med andre felleskostnader. Parkeringsplassen må sies opp ved flytting for å unngå løpende avgifter.

Styret tildeler faste plasser etter venteliste. Dersom det er ledige plasser kan plassen tildeles midlertidig til beboere med bil nr 2. Denne plassen må avgis dersom en annen beboer har behov for fast plass. Dersom man benytter motorvarmer vil utgiften fordeles på brukere og man faktureres for strømforbruket.

GJESTEPARKERING

Det finnes 3 plasser for gjesteparkering merket med G utenfor Lunden 19 B mot vest. Det er også 5 plasser ved Lunden 12 merket med tall 1-5. Beboere kan ikke benytte gjesteparkering til egen bil. Gjesteparkeringer skal ikke være til ulempe for andre beboere og er derfor tidsbegrenset etter gjeldende skilting. Gjesteparkering skal registreres på beboer ved hjelp av nettsiden som beskrives på skiltingen. Feilparkeringer, parkering utenfor tillatt område eller ikke-registrerte parkeringer bøtelegges ved hjelp av en ekstern aktør. Klager sendes direkte til aktuell aktør. Parkeringer som ikke følger reglement og er til ulempe for beboerne kan borttaues på eiers regning og risiko.

AVFALLSHÅNDTERING



Husholdningsavfall skal pakkes i poser etter Oslo kommunes regler for kildesortering og skal kastes i avfallsbrønnene. Papp må brettes slik at det ikke tetter nedkastet.

Glass og metall, tekstiler og sko, batterier og småelektronikk må leveres på egne returpunkter. Større gjenstander leveres til Haraldrud gjenbruksstasjon, bruktbutikker eller oppbevares i egen bod fram til neste dugnad. Spesialavfall som elektriske produkter, malingsrester eller kjemiske produkter må ikke kastes i avfallsbrønnene.

Det er ikke tillatt å etterlate gjenstander ved avfallsbrønnene. Dumping av avfall anmeldes til politiet.

FELLESROM

Alle ganger på loft og i kjeller samt trappeoppgangene er fellesrom og rømningsveier. Gjenstander skal ikke plasseres i gangene av sikkerhetshensyn. Det er kun tillatt med dørmatter i gangen. Tilhold, røyking og bruk av bart lys eller fyrstikker er ikke tillatt i oppganger, kjeller eller på loft. Fellesrom i kjeller skal bare brukes til oppbevaring av bildekk, sportsutstyr og barnevogner på merkede steder. Alle gjenstander skal være merket med navn og leilighetsnummer. Gjenstander som ikke er merket med navn, vil bli kastet. Barnevogner og barnesykler som er i daglig bruk kan plasseres i kjellergang under trappen.

Døren skal lukkes og lyset slukkes når en forlater loft, kjeller og vaskeri. Lys i trappeoppgangene og utelys bør være slukket når det er lyst ute. Ytterdørene skal til enhver tid være låst. Ved behov ved inn- og utbæring av større ting kan døren holdes åpen ved å feste dørkroken på utsiden av døren. Det er ikke tillatt å sette døren åpen eller ulåst uten tilsyn.



FELLESVASKERI

Fellesvaskeriet er i kjelleren i Lunden 21 B. Det kan brukes av sameiets beboere til vask av eget tøy. Vaskeriet skal holdes ryddig og rent. Vaskeriet benyttes i de tider som er angitt på vaskelisten for perioder på 2 uker av gangen. Vaskelisten skal også benyttes dersom turen ikke er skrevet opp på forhånd.

RENHOLD

Utgifter til renhold av fellesarealer dekkes av felleskostnadene. Styret har ansvar for å leie renholdspersonell.

DUGNADER

Dugnad holdes minst en gang i året for å rydde fellesarealer inne og ute. Alle boenheter bør stille med minst en person. Styret fastsetter tidspunkt for dugnad, vanligvis om våren. Styret bestiller containere som kan benyttes til å kaste større gjenstander og elektrisk avfall, samt annet ved behov.

ERSTATNINGSPLIKT

Seksjonseierne er erstatningspliktige for alle skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Erstatningsplikten gjelder også skader som påføres eierseksjonen.



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift