



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 043 132	1 871 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 043 132</b>	<b>1 871 495</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		95 844	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 031	18 031
Annen driftskostnad		1 423 073	1 520 130
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 536 948</b>	<b>1 629 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 184</b>	<b>242 054</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 843	4 630
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 843</b>	<b>4 630</b>
Annen finanskostnad		233 956	167 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233 956</b>	<b>167 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-230 113</b>	<b>-162 727</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 071	79 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			238 914
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		220 883	
Sum varige driftsmidler		220 883	238 914
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		220 883	238 914
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 593	11 603
Andre fordringer		181 281	197 764
Sum fordringer		194 874	209 367
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 904	248 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 904	248 235
Sum omløpsmidler		475 778	457 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>696 661</b>	<b>696 517</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 117 733	3 393 804
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 117 733</b>	<b>-3 393 804</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 117 733</b>	<b>-3 393 804</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 545 085	3 754 755
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 545 085</b>	<b>3 754 755</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 545 085</b>	<b>3 754 755</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 347	5 751
Leverandørgjeld		206 151	275 360
Annen kortsiktig gjeld		41 811	54 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>269 309</b>	<b>335 566</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 814 394</b>	<b>4 090 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>696 661</b>	<b>696 517</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 444521

**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: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 990 759 898  
SAMEIET LUNDEN 19/21

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 043 132	1 871 495
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 043 132</b>	<b>1 871 495</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		95 844	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 031	18 031
Annen driftskostnad		1 423 073	1 520 130
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 536 948</b>	<b>1 629 441</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>506 184</b>	<b>242 054</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 843	4 630
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 843</b>	<b>4 630</b>
Annen finanskostnad		233 956	167 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233 956</b>	<b>167 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-230 113</b>	<b>-162 727</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		276 071	79 328
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>



Organisasjonsnr: 990 759 898  
SAMEIET LUNDEN 19/21

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
			238 914
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		220 883	
Sum varige driftsmidler		220 883	238 914
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		220 883	238 914
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		13 593	11 603
Andre fordringer			
		181 281	197 764
Sum fordringer		194 874	209 367
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		280 904	248 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		280 904	248 235
Sum omløpsmidler		475 778	457 603
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>696 661</b>	<b>696 517</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital

0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 117 733	3 393 804
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 117 733</b>	<b>-3 393 804</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 117 733</b>	<b>-3 393 804</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 545 085	3 754 755
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 545 085</b>	<b>3 754 755</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 545 085</b>	<b>3 754 755</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 347	5 751
Leverandørgjeld	206 151	275 360
Annen kortsiktig gjeld	41 811	54 455
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>269 309</b>	<b>335 566</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 814 394</b>	<b>4 090 321</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>696 661</b>	<b>696 517</b>



Organisasjonsnr: 990 759 898  
SAMEIET LUNDEN 19/21

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5046

Sameiet Lunden 19/21



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Lunden 19/21

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:

8. mai 2024 kl. 18:00, Startblokk, Østre Aker vei 90.

### 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. Oppgradering av sikringsskap av Renate Heramb Foktberg
8. Dører, og vindu
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lunden 19/21



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

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 blir valgt på årsmøtet.



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.

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport 2023.pdf
2. 5046 Revisjonberetning Sameiet Lunden 19-21.pdf
3. Årsregnskap 2023 signert.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

## Oppgradering av sikringsskap av Renate Heramb Foktberg

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Hei, her er tilbakemelding fra elektriker om sikringsskapet: "Det er idag ikke kapasitet på anlegget for å kunne øke denne. For at det skal være mulig må stigesikringene/inntaksikring økes, dette er eventuelt noe styret må ta tak i." EM elektro.

Forslag til vedtak

Oppgradering av sikringsskap- hovedsikring for oppgangen (Forslagstillers vedtak)

Sak 8

## Dører, og vindu

Forslag fremmet av:  
Henrik Holmen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Dårlige dører inn i leilighetene , dårlig lyd isolert, vet ikke hvem sitt ansvar dem er, kan vi som eier bytte dem ut ? Eller må alle ha like?

Har et råttent vindu oppe i toppen som burde byttes ut og

Sender bilder når jeg kommer inn 6-7 mai

Forslag til vedtak

Kjøper nye døre som er mer lyd isolert,

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder: Albert Neziri til 2024 (på valg)

Styremedlem: Muhammed Alzayegh til 2025

Styremedlem: Thea Nevland til 2024 (på valg)

Varamedlem: Elise Melhus til 2024 (på valg)

Varamedlem: Benedicte Storvik Nordhagen til 2024 (på valg)

**Roller og kandidater**



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

Kandidater velges i møtet

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Holmen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Holmen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Albert Neziri	Lunden 21 B
Styremedlem	Muhammed Salama Alzayegh	Lunden 19 B
Styremedlem	Thea Nevland	Lunden 19B
Varamedlem	Elise Slettebø Melhus	Lunden 19 B
Varamedlem	Benedicte Storvik Nordhagen	

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har ikke kontor men kan kontaktes på epost: [lunden1921@gmail.com](mailto:lunden1921@gmail.com)

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Lunden 19/21

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Lunden 19/21 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990759898, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

88            287

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

Sameiet Lunden 19/21 har [antall / Ingen] ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon



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

## Styrets arbeid

Tips til innhold:

Perioden som har vært:

- Antall styremøter - 8
- Større vedlikeholdsprosjekter: Ingen
- Spesielle uforutsette hendelser gjennom året: Ingen
- Endring avtaler/nye avtaler: Ny TV-/Bredbåndsavtale (Fiber-internett) gjennom Global Connect.
- Jobbet med reseksjonering og forberedelse for salg av vaktmesterbolig.
- Opprettet Arkivrom for styret
- Organisert vaktmesterboden i kjelleren
- Har ryddet i/lagt bark i blomsterbedene utenfor L19 og 21.
- Stengt for gjennomkjøring mellom Lunden 19 og 17
- Installert nytt Fiber-nett til alle seksjoner. Ny Internett-avtale.
- 
- Er det avhold sosiale sammenkomster? Avholdt dugnad? - Dugnad 2. Mai 2024

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):
- Oppgradering av EL-anlegget i alle oppganger.
- Oppgradering av lysanlegg for strømsparing.
- Vedlikehold av oppganger (maling, totalvask)
- Vedlikehold av tak og takrenner (takvask)
- Installasjon av EL-billadere



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 206.469



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 126.000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lunden 19/21.

### Lån

Sameiet Lunden 19/21 har lån i Handelsbanken.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6BX6U-SSZCF-W6L3K-FFSSO-1HA05-JBHGT



# 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."

**L Orange, Johan Henrik**

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-25 08:20:31 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6BX6U-SSZCF-W6L3K-FF5SO-1HA05-JBHGT

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>

13 av 22

5046 Revisjonberetning Sameiet Lunden 19-21.pdf



**SAMEIET LUNDEN 19/21**  
**ORG.NR. 990 759 898, KUNDENR. 5046**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 981 247	1 714 029	2 010 000	2 059 000
Vaskeri		5 695	6 421	4 000	4 500
Garasjer		0	65 161	0	0
Andre inntekter	3	56 190	85 884	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 043 132</b>	<b>1 871 495</b>	<b>2 014 000</b>	<b>2 063 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 844	-11 280	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-84 000	-80 000	-84 000	-84 000
Avskrivninger	14	-18 031	-18 031	-18 000	0
Revisjonshonorar	6	-20 849	0	-10 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-65 300	-60 735	-66 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-27 493	-9 653	-14 000	0
Drift og vedlikehold	8	-26 594	-161 030	-125 000	-126 000
Forsikringer		-147 449	-128 139	-124 000	-162 000
Kommunale avgifter	9	-370 370	-310 798	-331 000	-429 000
Vaskeri		0	-15 081	-11 000	-8 000
Energi/fyring	10	-244 182	-299 022	-297 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 000	-176 245	-142 000	-148 000
Andre driftskostnader	11	-350 835	-359 426	-332 000	-351 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 536 948</b>	<b>-1 629 441</b>	<b>-1 566 000</b>	<b>-1 652 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>506 184</b>	<b>242 054</b>	<b>448 000</b>	<b>411 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 843	4 630	3 000	0
Finanskostnader	13	-233 956	-167 357	-220 000	-248 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-230 113</b>	<b>-162 727</b>	<b>-217 000</b>	<b>-248 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>276 071</b>	<b>79 328</b>	<b>231 000</b>	<b>163 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		276 071	79 328		

**SAMEIET LUNDEN 19/21**





## ORG.NR. 990 759 898, KUNDENR. 5046

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	220 883	238 914
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>220 883</b>	<b>238 914</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 593	11 603
Forskuddsbetalte kostnader		181 281	197 764
Driftskonto OBOS-banken		235 130	248 235
Innestående i andre banker		45 773	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>475 778</b>	<b>457 603</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>696 661</b>	<b>696 517</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-3 117 733	-3 393 804
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 117 733</b>	<b>-3 393 804</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 545 085	3 754 755
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 545 085</b>	<b>3 754 755</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 427	18 697
Leverandørgjeld		206 151	275 360
Påløpte renter		21 347	5 751
Annen kortsiktig gjeld	17	22 384	35 758
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>269 309</b>	<b>335 566</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>696 661</b>	<b>696 517</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04.2024  
Styret i Sameiet Lunden 19/21





Albert Neziri

Thea Nevland

Muhammed S. Alzayegh

**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**

Fellesutgifter	988 142
Leieinntekter	73 449
Lån	714 940
Energi/oppvarming	127 966
Parkering	76 750
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 981 247</b>

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

Andre inntekter	5 905
Erstatning skade 2022, fra IF	50 285
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>56 190</b>

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



Arbeidsgiveravgift	-11 844
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 844</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 84 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 849. Ifm. bytte av revisor i fjor, er dette kostnad for både 2022 og 2023 revisjonen.

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

Juridisk bistand, OBOS juridisk avd.	-22 656
Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-4 837
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-27 493</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-17 469
Drift/vedlikehold elektro	-4 259
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 832
Kostnader dugnader	-1 034
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-26 594</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-229 288
Renovasjonsavgift	-141 082
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-370 370</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-244 182
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-244 182</b>

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

Container	-33 413
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 581
Lyspærer og sikringer	-1 146





Vaktmestertjenester	-192 178
Renhold ved firmaer	-81 446
Andre driftskostnader	-141
Andre kontorkostnader	-4 112
Porto	-656
Kontingenter	-2 900
Gave, ikke fradragsberettiget	-450
Bank- og kortgebyr	-6 811
Øreavrunding	-2
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-350 835</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	622
Renter bank	2 389
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	610
Andre renteinntekter	222
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 843</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken, innfridd 2023	-94 103
Renter og gebyr på lån 50557 i Handelsbanken	-139 853
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-233 956</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****EnviroPac avfallshåndteringsystem**

Tilgang 2016	360 625
Avskrevet tidligere	-121 711
Avskrevet i år	-18 031
	220 883
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>220 883</b>

Årets ord. avskrivning -18 031

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken lån 50557**

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,09 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2023

-3 670 000

Nedbetalt i år

124 914

---

-3 545 085**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 545 085**

Tidligere lån ble refinansiert i 2023, løpetid på lån forlenget.

Gjelden er ikke pantesikret.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld, Fortum Strøm AS - desember avsatt

22 384

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****22 384**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP407566.4.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 5046 Selskapsnavn: Sameiet Lunden 19/21

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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