



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 716 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 13.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 643 503 | 2 919 809 |
| Sum inntekter | | 2 643 503 | 2 919 809 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 66 060 |
| Annen driftskostnad | | 2 947 509 | 3 034 899 |
| Sum kostnader | | 3 015 969 | 3 100 959 |
| Driftsresultat | | -372 466 | -181 150 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 20 088 | 21 653 |
| Sum finansinntekter | | 20 088 | 21 653 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 20 088 | 21 653 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -352 378 | -159 497 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -352 378 | -159 497 |
| Årsresultat | | -352 378 | -159 497 |
| Totalresultat | | -352 378 | -159 497 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -352 378 | -159 497 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -352 378 | -159 497 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 2 545 350 | 2 549 564 |
| Sum fordringer | | 2 545 350 | 2 549 564 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 210 723 | 1 554 865 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 210 723 | 1 554 865 |
| Sum omløpsmidler | | 3 756 073 | 4 104 430 |
| SUM EIENDELER | | 3 756 073 | 4 104 430 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 368 926 | 1 721 304 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 368 926 | 1 721 304 |
| Sum egenkapital | | 1 368 926 | 1 721 304 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 335 662 | 1 453 494 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 051 485 | 929 632 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 387 147 | 2 383 126 |
| Sum gjeld | | 2 387 147 | 2 383 126 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 756 073 | 4 104 430 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 462093

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 716 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 2 643 503 | 2 919 809 |
| Sum inntekter | | 2 643 503 | 2 919 809 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 66 060 |
| Annen driftskostnad | | 2 947 509 | 3 034 899 |
| Sum kostnader | | 3 015 969 | 3 100 959 |
| Driftsresultat | | -372 466 | -181 150 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 20 088 | 21 653 |
| Sum finansinntekter | | 20 088 | 21 653 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 20 088 | 21 653 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -352 378 | -159 497 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -352 378 | -159 497 |
| Årsresultat | | -352 378 | -159 497 |
| Totalresultat | | -352 378 | -159 497 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -352 378 | -159 497 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -352 378 | -159 497 |



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 2 545 350 | 2 549 564 |
| Sum fordringer | | 2 545 350 | 2 549 564 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 210 723 | 1 554 865 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 210 723 | 1 554 865 |
| Sum omløpsmidler | | 3 756 073 | 4 104 430 |
| SUM EIENDELER | | 3 756 073 | 4 104 430 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 368 926 | 1 721 304 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 368 926 | 1 721 304 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | 1 368 926 | 1 721 304 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 1 335 662 | 1 453 494 |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 051 485 | 929 632 |
| Sum kortsiktig gjeld | 2 387 147 | 2 383 126 |
| Sum gjeld | 2 387 147 | 2 383 126 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 756 073 | 4 104 430 |



Organisasjonsnr: 914 716 217
SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|----------------|
| Leder | John Arthur Dawes | Lundekroken 14 |
| Styremedlem | Roald Henriksen | Lundekroken 16 |
| Styremedlem | Bjørn Einar Larsen | Lundekroken 16 |
| Styremedlem | Vibeke Moberg | Lundekroken 16 |
| Styremedlem | Hosmik Tahmasian-Savarani | Lundekroken 16 |
| Varamedlem | Tor Henrik Søreide | Lundekroken 16 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Lundekroken 14-18

Sameiet består av 62 seksjoner.

Sameiet Lundekroken 14-18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914716217, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Lundekroken 14
Lundekroken 16
Lundekroken 18

Gårds- og bruksnummer 39, 2022

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

Sameiet Lundekroken 14-18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Deloitte.



Årsrapport 2021

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Sameiet Lundekroken 14-18

Årsrapport 2021





Årsrapport 2021

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

| Styremedlemmer | Hovedansvar |
|---------------------------|--------------------|
| John A. Dawes | Styreleder |
| Vibeke Moberg | Nestleder, økonomi |
| Hasmik Tahmasian-Savarani | Miljø og trivsel |
| Roald Henriksen | Vedlikehold |
| Bjørn Einar Larsen | HMS |
| Tor Henrik Søreide | Varamedlem |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Lundekroken 14-18

Sameiet består av 61 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (handikaplass i garasjen).

Boliggarasjen er felles med Lundekroken 19-34. Garasjeplasser som ikke tilhører en boligseksjon i Lundekroken 14-18 eller Lundekroken 19-34 tilhører seksjon 5 i Lundekroken 19-34. Ved behov for handicaplass er det meningen at en boligseksjon skal kunne byttelåne sin ordinære parkeringsplass med en av seksjon 5s handicaplasser.

Sameiet Lundekroken 14-18 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914716217, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Lundekroken 14

Lundekroken 16

Lundekroken 18

Gårds- og bruksnummer 39, 2022

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

Sameiet Lundekroken 14-18 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Deloitte.

Bakgrunn

Lundekroken 14-18 var siste byggetrinn av en større utbygging av området. Sameiet Lundekroken 19-34 org.nr. 993 370 746 (LK19-34) er et kombinert nærings og boligsameie og Sameiet Lundekroken 14-18 org.nr. 914 716 217 (LK14-18) er et boligsameie.



Innflytting i Lundekroken 18 var høsten 2014, og i Lundekroken 14 og 16 høsten 2015.

LK19-34 og LK14-18 har noe felles infrastruktur så som, veier, parkeringshus og visse fellesområder. Utbygger så for seg at disse sameiene skulle slås sammen. Det formelle styret for LK14-18 som var valgt på årsmøtet 11.12.2014 hadde ingen operativ rolle, og det ble ikke fremlagt årsregnskap for LK14-18 før i 2018. Begge sameier ble administrert av styret i Lundekroken 19-34. Først i 2018 ble det organisert et årsmøte for LK14-18 hvor det ble valgt et nytt styre. Saken om sammenslåing kom opp på ekstraordinært årsmøte for LK14-18 11.10.2018 og avstemmingen ga et overveldende flertall mot sammenslåing med LK19-34. For mer informasjon vises til årsrapport for 2018.

Hjemmeside

Lundekroken 14-18 har hjemmeside på Vibbo.no. Her finner en ulike temaer med praktisk informasjon. Seksjonseiere oppfordres til å legge til evt. leietakere og medboere, slik at de også kan få tilgang til denne informasjonen. Du trenger ikke passord, men en telefon som kan motta en SMS. Formatet i Vibbo er tilpasset PC, Smarttelefon, og nettbrett. Vibbo finnes også som App.

Ta kontakt med styret om du trenger mer hjelp.

2021 Formelle møter

Årsmøter:

Årsmøte i 2021 ble arrangert digitalt via vibbo.no fra 14. til 17. april. Det vises til protokoll fra ordinært årsmøte i Sameie Lundekroken 14-18 for 2021 om en ønsker mer informasjon.

Styremøter:

Det har vært avholdt 6 formelle styremøter i 2021. Avhengig av gjeldene smitteregler har disse vært avviklet som fysiske møter, digitalt eller utendørs.



Andre aktiviteter

Av ulike oppgaver som er ivaretatt kan vi nevne

- Ombygging av det elektriske anlegget fra seriemåler til individuelle AMS måler for hver bolig ble fullført i januar 2021, med påfølgende oppgjør og avslutning av betaling for strøm til bolig via sameiet.
- Modifikasjon av gulvarmesystemet slik at luftig kan utføres i fyrrommet med en automat lufter.
- Nye brannslukningsapparater i fellesområdene.
- Regelmessige HMS runder, og oppfølging av div. HMS-rutiner
- Organisering av feiing av ventilasjonskanaler og spyling av avløpsrør i boligseksjonene.
- Igangsatt Radon kartlegging. (1. og delvis 2. etg)
- Igangsatt vurdering av evt. behov for felles tiltak ang. skjeggkre.
- Påklaging og oppfølging av klage i forbindelse med Porsches klargjøringshall.
- Arbeid med å få en balansert avtale med nabosameiet om felles oppgaver.
- Installert nødlys i korridor mellom garasje og trapperom i nr. 18.
- Oppfølging av garantiarbeidet med utskifting av fasadeplater med sprekk
- Vask av utvendige glassfasader i trappopp ganger
- Div. annet løpende vedlikehold og håndtering av meldinger om mindre feil og mangler.

Kommentarer til enkelte av disse punktene.

Feiing av ventilasjonskanaler og spyling av avløp.

Det ble inngått avtale med Aktiv Ventilasjonsrens og NRC Gravco AS for vedlikeholds-spyling av avløpsrør for den enkelte leilighet og bygningenes felles system. Tidspunkt: 3-5 mai. Bakgrunnen for beslutningen om vedlikeholds-spyling er undersøkelse med video-kameraer av avløpsrør i nr. 18. Fettavleiringer over tid begrenser rørenes kapasitet, som igjen kan redusere levealderen til avløpsnett og kan føre til blokkering. Vedlikeholds-spyling vil også fjerne lukt og klukking i rørene.

Samtidig ble det utført feiing av boligenes ventilasjonskanaler. Dette er anbefalt som brannforebyggende tiltak, dessuten kan manglende vedlikehold av ventilasjonskanaler være helsefarlig og skadelig for inneklimate.

Slike tiltak er egentlig den enkelte seksjonshavers ansvar, men årsmøtet 2020 ga klarsignal til at dette skulle gjennomføres som et fellestiltak siden det anses som viktig at det gjøres hos alle, og også blir rimeligere og enklere enn om hver enkelt må bestille dette for sin seksjon. Dette bør gjentas regelmessig, antatt intervall 5-7 år.

Fasadeplater 5.etg

Flere fasadeplater i 5. etg var sprukket og ble utbedret av Betonmast som reklamasjonsarbeider sommeren 2021. Disse fasadeplatene var forutsatt å være vedlikeholdsfrie. Vi håper nå at arbeidet er slik utført at det ikke oppstår flere problemer med dette.

Utvendig vask av glassfasader i trappopp ganger.

Utvendige glassfasader til våre 3 trappopp ganger ble utført basert på rimeligste tilbud. Vi ser ikke behov for periodisk vedlikehold og tegnet derfor ingen fast avtale om dette. Framtidig vindusvask vil bli vurdert ut fra hvilket behov vi ser.



Planlagte og delvis gjennomførte aktiviteter 2022:

Utendørs skillevegger

Maling av utendørs skillevegger er på vedlikeholdsprogrammet og gjennomføres før 17.mai.

Periodisk vedlikehold av gulv i fellesområder

Vi har 5 typer gulvbelegg i våre fellesområder, d.v.s i heiser, korridorer, inngangspartier/trapper og oppmerksomhetsfelter i trapper. Produktblader og vedlikeholdsveiledninger for disse ulike gulvbelegg fantes ikke blant FDV-dokumenter vi fikk for våre bygg. Styret har nå i samarbeide med importørene funnet den nødvendige dokumentasjon. Behovet for et periodisk vedlikehold i tillegg til normalt renhold vil så bli fastsatt og planlagt. I første omgang vil oppmerksomhetsfelt bli renset og behandlet.

Radonkartlegging

Radonkartleggingen ble gjennomført vinteren 2021/2022. Heldigvis viste denne at det ikke er behov for avbøtende tiltak. Samtidig viste målingen viktigheten av at ventilasjonsanlegget brukes riktig og vedlikeholdes. Kartlegging av radon anbefales med ca. 10 års intervall.

Bekjemping av skjeggkre

Kartlegging av problemet ble utført i 2021, og problemet viste seg å være såpass omfattende at en fellesbekjempelse med giftåte ble gjennomført våren 2022. For å unngå ny oppblomstring av bestanden vises til råd mot skjeggkre på Vibbo. Skjeggkre i boligen er normalt å betrakte som en sak for den enkelte seksjon.

TV/Bredbånd

Avtalen vi har med Telenor utløper 1.4.2023. Styre vil vurdere om avtalen skal fornyes eller om andre alternativer skal benyttes. Vi tar gjerne imot innspill fra seksjonseiere i denne forbindelsen.

Utendørs anlegg

Gjennomgang med gartner for litt fornyelse av enkelte områder.

Behovet for juridisk hjelp

I 2021 har vi fortsatt hatt behov for juridisk bistand. Mest i forbindelse med Billingstadsletta 13s reguleringsendring av kontorlokale i 1. etg. til en klargjøringshall for Porsche. Vi fikk dessverre ikke fullt medhold i vår klage, men finner det nå ikke lønnsomt å gå videre. Kommune og Statsforvalter hadde ingen tro på at en klargjøringshall ville medføre ulemper for oss med tanke på støy og annet, og vi fikk heller ingen støtte hos DSB (Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap) ang. sikkerhet.

Vi mener uansett at det vi har oppnådd minst forsvaret kostnadene i forhold til de de ulemper og verdiforringelse som den opprinnelige godkjenning ville ha medført.

De mest synlige forbedringer er:

- Flytting av hurtigladestasjonen fra vår hekk mot BS13 til innkjøringen på motsatt side av bygget hvor det nå er montert 2 ladepidestaller, transformator og kjøleanlegg.
- At innkjøringsveien til BS13 og oss blir beholdt slik den er. Planen var å flytte den 5m vestover, for å legge til rette for levering av biler med store kjøretøy. I tillegg til ulempene med slik trafikk, ville det ødelegge kollen vest for innkjøringen.
- Karanteneplassen er flyttet fra eiendomsgrensen mot oss til andre siden av plassen, inn mot innkjøringsrampen til klargjøringshallen.



Årsrapport 2021

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Ikke fullt så omfattende har arbeidet med å komme fram til en balansert samarbeidsavtale med LK 19-34 vært. Det går fortsatt langsomt, men vi håper stadig på et gjennombrudd om ikke altfor lenge. Innsatsen er nødvendig med tanke på at alternativet var en fusjon hvor LK19-34 stilte urimelige krav.

En tredje sak har vært å finne en løsning for garasje, med tinglysning av plasser og organisering i denne forbindelsen. Dette er en sak mellom seksjonseiere i LK14-18 og selger av boligene; Lundekroken Bolig AS. (Lundekroken bolig AS er nå Billingstadsletta 13AS (BS13)). Dette er derfor ikke direkte knyttet til en avtale med LK19-34. Løsningen er i prinsippet på plass. Det som gjenstår, er at BS13 sender inn de nødvendige papirer til kommune og stat, noe de er forpliktet til. Det vil si søknad om reseksjonering av seksjon 5 i LK19-34 hvor våre plasser enn så lenge er tinglyst. Deretter må vi gjennomføre en organisering av denne nye seksjonen i LK19-34. Se avsnitt lenger ned om Garasje/Eierforhold

Vi benytter advokat Jan-Erik Nielsen i advokatfirma Dalan. Hans erfaring og kunnskap om sameier er av uvurderlig betydning i forhold til de problemstillinger vi har, og er absolutt nødvendig.

Økonomi

LK19-34 har fortsatt med den uheldige praksis å fakturere LK14-18 løpende med et helt urimelig akontobeløp. Det faktureres akonto for tjenester som ikke lenger går via Lundekroken 19-34. Beløpet støttes ikke av noen dokumentasjon eller avtale. De fleste kostnader for LK14-18 betales direkte fra oss til våre tjeneste-leverandører. Vi godkjenner ikke KL19-34 akonto fakturaer, men betaler et akonto bidrag vi har beregnet basert på LK19-34s budsjetter og årsregnskap. Vi har fra tidligere et beløpet til gode på LK19-34 konto slik at med det vi nå betaler akonto kan ikke LK19-34 hevde at de må forskuttere utgifter. Dette selv om LK19-34 skulle få uventede store ekstraavgifter på anlegg hvor vi har delansvar.

I perioden 2014-2017 ble det vi betalte i felleskost direkte overført til LK19-34 konto og overskuddet på disse innbetalingene ble bokført på LK19-34 vedlikeholdsfond. Det riktige ville vært å føre separate regnskap for hvert av sameiene, slik at overskuddet på vår innbetaling hadde blitt bokført på LK14-18. På grunn av våre betydelige tilgodehavender i denne forbindelse betalte vi i en periode mindre enn vår andel av fellesutgiftene og dermed redusert vårt tilgodehavende. Vi har fortsatt et solid tilgodehavende stående på Lundekroken 19-34 vedlikeholdsfond, og med det vi nå betaler akonto for fellesutgiftene vil vårt tilgodehavende omtrent beholde denne verdi til enighet om en avtale er oppnådd. Vår andel av fellesutgiftene er nå primært knyttet til vedlikehold av garasje og lekeplass/ballplass.

De månedlige fakturapostene:

Ordningen med fellesmålt strøm, d.v.s et akontobeløp med én årlig etterskuddsvis avregning mot en seriemåler og en gjennomsnittlig kWh pris fra fellesmålingen ble avsluttet i april for året 2020 og begynnelse av 2021.

Strøm til Elbilene: Dette går nå på en egen måler felles for hele elbilanlegget. Forbruk til elbilene for 2021 ble avregnet for den enkelte på april faktura 2022. Ordningen slik den var for 2021 fortsatte ut april. Styret i LK19-34 har nå overført administrasjon og avregning til Ohmia Charging. Siden garasjen er del av sameiet LK19-34 håndteres dette av LK19-34 styret.

Årsoppgjøret 2021.

I fastsettelse av akonto felleskost valgte vi å holde utgifter som ligger utenfor det vi anser som normal drift utenom akonto beløpet. Det vil si at det dekkes av tidligere opptjent egenkapital, i tråd med årsmøtevedtak 2018. Tar vi hensyn til dette og at strømprisene økte vesentlig mer enn forventet på høsten ville de rene driftsutgiftene vært tilnærmet i balanse med akonto felleskost. Strømprisene har heller ikke sunket tilbake så mye som forventet. Det er derfor mulig at vi må foreta en økning av akontobeløpet før årsskiftet på grunn av dette.



Årsrapport 2021

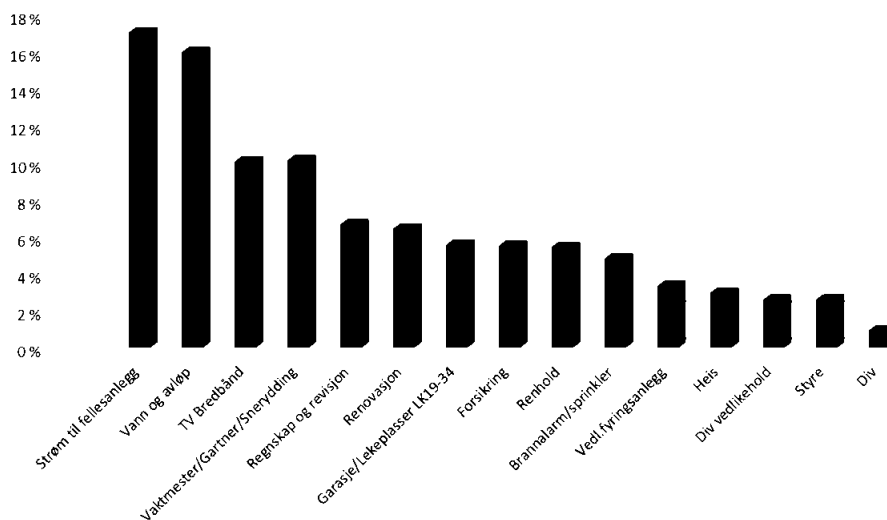
Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Garasje lekeplasser: Manglende informasjon gjør at vi fortsatt ikke har full oversikt over de reelle utgiftene som vi bærer en del av. Dette er en usikkerhet vi fortsatt må trekke med oss til vi får fullført en avtale. Det er nå vesentlig færre omkostninger som går via LK19-34 enn tidligere. Utbetalingene er basert på LK19-34 budsjetter. Når det gjelder våre fordringer med tanke på tidligere forhøye overføringer har vi, i tråd med retningslinjene, lagt oss på en konservativ linje. Posten «Kostnader Sameie» er en sekkepost for Lundekroken 19-34 hvor utgifter i forbindelse med garasjen utgjør det meste.

Diagrammet under viser hvordan felleskost fordeler seg. Strøm til elbil er ikke tatt med da disse i 2021 er betalt etter forbruk. (Med forbehold om mindre unøyaktighet beskrevet over).

Fordeling felleskost





Årsrapport 2021

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Regnskap/revisor:

Saldo Regnskap AS var på grunn av sine avtaler og relasjoner ikke i stand til å føre et fullverdig regnskap for oss. Vi var derfor i 2018 nødt til å få støtte av revisor til å kvalitetssikre regnskapet i tillegg til revisjon. Revisor har siden da vært Kjartan Kvamme i Deloitte. Vi har fortsatt behov for hans ekspertise, og kunnskap om historien for kvalitetssikring av våre krav i forhold til LK19-34.

Fra og med 01.01.2019 har vi benyttet OBOS eiendomsforvaltning som regnskapsfører. Denne tjenesten er kostnadmessig på samme nivå som for Saldo regnskap, men inneholder flere tjenester som forenkler vårt arbeid (Vibbo, HMS modul o.a.), og som ikke minst vil gjøre det enklere for andre å overta styreansvaret. Obos har også nyttige rabattordninger. Eksempelvis for strøm til fellesanleggene våre og heiskontroll.

Utbetalinger:

Alle fakturaer godkjennes av styrets leder og et styremedlem i felleskap. Betaling til leverandører foretas av regnskapsfører i Obos eiendomsforvaltning etter vår godkjenning.

Drift og Vedlikehold

Av ulike oppgaver som ble igangsatt og avsluttet kan vi nevne:

- Omlegging til individuell strømmåling
- Utskifting av defekte fasadeplater 5.etg alle bygg (reklamasjon)
- Rengjøring av ventilasjonskanaler
- Spyling av avløpsrør
- Omfattende lufting av gulvarmesystemet
- Diverse løpende vedlikehold

På styrets felles e-post kommer det en rekke henvendelser også om problemer som vedrører den enkeltes leilighet. Styret stiller selvsagt opp etter beste evne, men vi kan ikke løse alle problemer, og heller ikke tilfredsstille alle ønsker. På vår hjemmeside på Vibbo.no vil en finne svar på det meste av det en lurer på. Vi tar gjerne imot tips om ting som kan være nyttig å ha liggende tilgjengelig på Vibbo. Feil og mangler i fellesområder kan meldes på Vibbo.

Vedlikeholdsplaner, estimater for et vedlikeholdsfond.

Vi har laget et verktøy for å ha best mulig forutsigbarhet til beregning av vedlikeholdskostnader og dermed avsetninger til et vedlikeholdsfond for kommende 10års periode. Vi mener å ha god kontroll med våre vedlikeholdskostnader og løpende driftskostnader.

Regelmessig drift/vedlikehold

Renhold: Avtale med 4Service Eir Renhold AS. Videreføres. Vi må si oss godt fornøyd med renholdet slik det gjennomføres nå.

Heisavtale: Dette er en videreføring av den tidligere heisavtalen med Schindler som nå kun omfatter våre 3 heiser.

Heiskontroll: Avtale med Norsk Heiskontroll om lovbestemt kontroll hvert 2. år.

Varmepumpe/gulvarmesystem VVS og Sprinkleranlegg: Avtale med Andersen og Aksnes AS er forlenget. Denne dekker service av brønnvarmesystemet for produksjonen av varmtvannet og gulvvarmen, VVS-anlegg, kontroll av sprinkleranlegget og den årlige kontrollen av brannslukningsapparater i fellesområdene. I 2021 ble brannslukningsapparatene i stedet for kontroll skiftet ut med nye. Dessverre er det slik at det er rimeligere å skifte apparatene hvert ca. 10 år enn å utføre en 10 års service.

Det er nå gjort en modifikasjon av gulvvarmesystemet slik at lufting av systemet kan skje i fyrrommet med en automatisert luftenretning. Med denne ble det gjennomført en langvarig lufting av systemet som vi håper har løst noen av de problemene vi har hatt tidligere med luft i systemet. Det ble også skiftet en sikkerhetsventil som har skap problemer.

Teknisk rom (210° sveip)



Sprinklerventiler varmepumpe El tavle Varmefordeling husene varmtvann

Ventilasjonsaggregat: Vi har et ventilasjonsaggregat for bod-området og har nå inngått en avtale med Energima om regelmessig vedlikehold og filterskift. Avtalen er videreført.

Vaktmester/gartnertjenesten: Avtalen med Ajour Eiendomsdrift om vaktmestertjenester og gartnertjenester er videreført. På grunn av pandemien var det noe svikt i tjenesten i sommer. Forholdet er tatt opp med Ajour Eiendomsdrift der vi har bedt om tiltak for forbedringer.

Brannalarmanlegget: Ombygging av anlegget ble fullført i 2020. Noen mindre ulemper ble rettet i løpet av 2021. Det er opplagt færre problemer nå når det kun er våre egne feilalarmer som utløses hos oss. Noen få utilsiktede øvelser i forbindelse med falsk alarm viser at systemet fungerer, dessuten kontrolleres systemet gjennom vår vedlikeholdskontrakt med Schneider.

Brannventilasjon: Vedlikeholdskontrakt med leverandøren Bramo videreføres.

Skadedyr: Avtale med Pelias som omfatter giftfri bekjempelse av rotter og mus, videreføres. En moderat fangst av mus og rotter i fellene tyder på at avtalen er nødvendig og passende omfattende.

Logomatter: Avtale med Akershus vask som rengjør og bytter matter hver 2. uke, videreføres.

Elektrisk strøm: Ved avtale om levering av strøm benyttet vi oss av Obos rabatt for strøm fra fornybare kilder. Leverandør er Entelios. Strømforbruket på våre fellesanlegg fra februar og ut året var på ca. 275 000kWh for varmtvann og gulvarme, og ca. 25 000kWh til annet fellesforbruk. Gjennomsnittspris i perioden var 1,54kr/kWh inkludert nettleie, som er 50-60% over gjennomsnittet i perioden 2017-2020, og ca. dobbelt av 2021.

Internkontroll/HMS

Begrepene internkontroll og HMS brukes om hverandre og betyr i denne sammenhengen det samme.

Vi benytter oss av Obos HMS modul for systematisk HMS arbeid. Dette gir oss automatiske påminnelser om aktiviteter som f.eks. HMS runder, og ander rutiner. Dessuten har systemet sjekklister som vi benytter. Vaktmester deltar normalt sammen med minst en fra styret på våre regelmessige HMS-inspeksjonsrunder. Dokumentasjon av gjennomførte aktiviteter blir lagret i systemet.

HMS er ikke bare styrets ansvar. Den enkelte har også ansvar for å gjøre styret oppmerksom på uønskede forhold. Feil og mangler kan bli oversett og oppstå mellom HMS runder.

Radonkartlegging: Sporfilm ble utlevert til de fleste leiligheter i 1. og 2. etasje i høst og samlet inn på nyåret. Ingen av boligene hadde radonnivå over de anbefalte tiltaksgrensene. Det bør da ikke være behov for ny kartlegging før om 5-10år.

Brannalarm systemet: Som tidligere nevnt er alarmløsningen endret. Tidligere var næringsbygg og Lundekroken boligene koblet til samme alarmpunkt hos brannvesenet. Nå er anlegget splittet i tre litt separate systemer: Næring, Lundekroken 14-18 og Lundekroken 19-34. Brannetatens fram møtepunkt for oss er nå Lundekroken 16. Ved evt. alarm må vi derfor trekke bort fra inngangspartiene og mot fellesområde mellom nr. 18 og 20 som er møteplass i tilfelle brann.

Brann detektorer: i leiligheten må ikke klusses med.

Brannslukningsapparater: Leiligheter er den enkeltes ansvar med kontroll hvert 5 år og service hvert 10 år. Styret organiserte en sertifisert kontrollør for en felles 5års kontroll i 2020. Tidspunkt for Service eller nyanskaffelse er dermed 2025. Husk regelmessig egenkontroll av apparatet minst en gang i året.

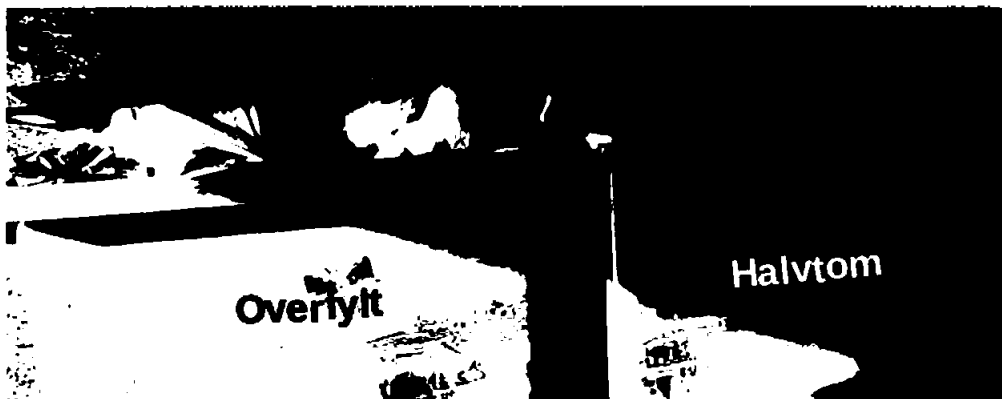
Leilighetenes ventilasjonsanlegg: Det er viktig å skifte ventilasjonsfilter regelmessig av hensyn til inn klima minst en gang om høsten og gjerne en gang om våren. Minst like viktig og oftere må en rengjøre fettfilter over kokeplate. Dette er et viktig tiltak mot branntilløp.

Kanalsystemet trenger også regelmessig rengjøring. Vi valgte og fikk årsmøtes godkjenning på å utføre dette som et fellestilltak. Gjennomføringen viste at dette var et nødvendig tiltak som bør legges inn som rutine med maksimalt 5års mellomrom. Selv om dette egentlig er seksjonseiers ansvar har det store fordeler å utføre det som et fellestilltak både økonomisk og sikkerhetsmessig. Vi vil derfor legge dette inn i vedlikeholdsplanen for sameiet.

Parkering langs veien er et gjentakende problem. Biler som blir parkert og forlatt på vår smale gang- og sykkelvei er til hinder for utrykningskjøretøy, post og renovasjon. Det hender litt for ofte at beboere, gjester og håndverkere ikke respekterer dette. Kun høyst nødvendig kjøring og stopp for å losse og laste tunge gjenstander kan godtas. Fører må være tilgjengelig. Gjesteparkering er i butikkgarasjen. De som drifter parkeringen, har anledning til å bøtelegge parkering på innsiden av vår bom. Styret regner med at alle innsar og støtter opp om at minst mulig motorisert ferdsel på innsiden av bommen gjør det tryggere for alle. At det aller meste av trafikken er til LK19-34 er ingen unnskyldning, de har de samme regler.

Kildesortering, er et lavterskel-miljøtiltak. Tross skilting i søppelbodene og jevnlig påminnelser er kildesorteringen ikke tilfredsstillende. **Kildesortering er obligatorisk (lovbestemt) i Aker kommune.**

Matrester skal i grønn pose og i dunk for matavfall. Restavfallscontainere i søppelrommet er også store nok om plast og papir blir bragt til plast og papirrommet. Det blir også mye bedre plass i papir rommet om pappkasser klemmes flate. Fra overfylte restavfallscontainere trekker kråker og måker ut mat (som skulle vært i matavfall) og søppel. Dette resulterer i vond lukt, og kan trekke til seg rotter og mus. Det gir mer arbeid for vaktmester og styre, og økte kostnader for alle. Benytt dunken hvor det er best plass.



Årsrapport 2021

Sameiet Lundekroken 14-18

org.nr. 914 716 217

Felles med Lundekroken 19-34

Garasje og noen utendørsanlegg som lekeplass og ballplass har vi felles med LK19-34. Dessuten rom for plast og papir og noen tekniske rom og anlegg. Som største eier har LK19-34 hovedansvar for vedlikehold av disse og forvalter avtaler i denne forbindelse. Vi betaler en andel av utgiftene for dette.

Garasje/ eierforhold

Vi har levert et forslag til organisering av eierforhold i garasjen. Hver enkelt seksjonseier er eier av sin egen garasjeplass, men med få unntak på seksjoneringskartet er plassen en del av seksjon 5 som igjen er tinglyst på Billingstadsletta 13AS. Det er ingen uenighet med BS13AS om eierforholdet, men det formelle er ikke på plass. Det er BS13AS ansvar som selger av garasjeplassene å få dette på plass. Siden seksjonen befinner seg på en annen eiendom enn LK14-18 kan det av juridiske grunner ikke gjøres som en tilleggsseksjon til boligen. Plassene må derfor samles i en egen seksjon, og tinglyses på en måte hvor den enkelte igjen får enerett til bruk av sin garasjeplass/bod. Det meste av arbeidet med dette er utført, men søknaden om reseksjonering er så vidt vi kjenner til ennå ikke sendt (det er noen detaljer som ikke vedrøre oss som behandles samtidig). Søknaden må så godkjennes av kommune og kartverket noe som kan ta tid. Når dette er i gang, må garasjesameiet organiseres. Vi tror dette skal gå ganske greit siden alle er interessert i å få dette på plass og denne organiseringen er en fullverdig løsning.

Generelt

I garasjen er det installert et system for lading av elbiler og ladbare hybrider. Alle som ønsker, kan få montert en ladestasjon på sin parkeringsplass. Bestilles hos Ohmia Charging. Lading fra andre kontakter er strengt forbudt. De vanlige stikkontaktene som det finnes noen av i garasjen tilfredsstillers ikke forskriftenes krav til lading av elbil.



Det er nå installert 86 ladestasjoner, av disse er drøyt 70 regelmessig brukt.

Lovgivning

Etter styrets oppfatning tilfredsstillers vi eierseksjonslovens krav og har tilfredsstillende internkontrollrutiner. Det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak. Sameiet har ingen ansatte.

Konflikten med LK19-34 er ikke løst, men vi har fortsatt god tro på at den vil løse seg, selv om det har vist seg å være tidkrevende.

Styrearbeidet.

Vi forsøker jevnlig å informere beboere gjennom Vibbo og oppslag, og etter beste evne bistå i den grad vi kan med praktisk veiledning. Vi oppfordrer alle til å melde ifra om feil og mangler, slik at vi raskest mulig kan foreta utbedringer. Styret kan kontaktes via hjemmesiden på Vibbo, styrets felles e-postadresse eller via postkassen i nr.18. Virksomheten vår drives sentralt i Lundekroken 14-18.

Styret takker for alle tilbakemeldinger og inspirerende støtte i vårt arbeide.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2.643.255. Beløpet er lavere enn budsjett og skyldes avvikling av a-konto strøm fom mars 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3.015.969 og er tilnærmet likt budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -352.378 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1.368.927.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 370.000 til større vedlikehold som omfatter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr. 305.000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lundekroken 14-18.

Lån

Sameiet Lundekroken 14-18 har ingen lån

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Erik Børresens allé 2
Postboks 2013 Strømsø
NO-3003 Drammen
Norway

Tel: +47 32 26 41 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Lundekroken 14-18

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lundekroken 14-18s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: G66X6-118WY-DLOEY-FSDT6-NTEAN-WAOYD



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Sameiet Lundekroken 14-18

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 25. mai 2022
Deloitte AS

Kjartan Kvamme
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: G66X6-118WY-DLOEY-FSDT6-NTEAN-WAOYD



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."

Kjartan Kvamme

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5993-4-908992

IP: 217.173.xxx.xxx

2022-05-25 11:48:19 UTC



Penneo Dokumentno.kkef: G66X6-1V8WY-DLOEY-FSDT6-NTEAN-WAOYD

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/validate>



SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18 ORG.NR. 914 716 217, KUNDENR. 7986

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 639 255 | 2 919 809 | 3 001 000 | 2 699 000 |
| Andre inntekter | 3 | 4 248 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 643 503 | 2 919 809 | 3 001 000 | 2 699 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -6 060 | -8 460 | -8 460 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -75 000 | -47 500 | -50 000 | -60 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -104 683 | -101 783 | -105 000 | -107 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -171 189 | -141 387 | -100 000 | -100 000 |
| Kontingenter | | 0 | -2 050 | -2 050 | -2 050 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -517 030 | -503 159 | -690 750 | -370 000 |
| Forsikringer | | -148 700 | -139 371 | -210 000 | -180 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -604 464 | -551 356 | -550 000 | -600 000 |
| Kostnader sameie | | -149 791 | -450 000 | -120 000 | -120 000 |
| Energi/fyring | | -462 020 | -365 129 | -280 000 | -364 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -271 449 | -264 513 | -265 000 | -305 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -443 184 | -468 652 | -454 500 | -480 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 015 969 | -3 100 959 | -2 895 760 | -2 756 510 |
| DRIFTSRESULTAT | | -372 466 | -181 150 | 105 240 | -57 510 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 20 088 | 21 653 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 20 088 | 21 653 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -352 378 | -159 497 | 105 240 | -57 510 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -352 378 | -159 497 | | |



Sameiet Lundekroken 14-18

SAMEIET LUNDEKROKEN 14-18 ORG.NR. 914 716 217, KUNDENR. 7986

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 2 512 | 11 666 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 72 285 | 67 345 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 350 000 | 350 000 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 300 679 | 646 789 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 910 044 | 908 076 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 635 520 | 1 983 876 |
| SUM EIENDELER | | 1 635 520 | 1 983 876 |

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

| | | | |
|------------------------|--|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | 1 368 926 | 1 721 304 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 368 926 | 1 721 304 |

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|----|----------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 51 842 | 36 828 |
| Leverandørgjeld | | 107 912 | 225 744 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 106 839 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 266 593 | 262 572 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 635 519 | 1 983 876 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | | |

Asker, 18.05.2022
Styret i Sameiet Lundekroken 14-18

John Arthur Dawes/S/

Roald Henriksen/S/

Bjørn Einar Larsen/S/

Vibeke Moberg/S/

Hosmik Tahmasian-savarani/S/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 558 561 |
| Egenandel AMS målere | 114 375 |
| Akonto strøm | 54 306 |
| Energiavregning | -87 987 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 639 255 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Nettinnbetalinger | 4 248 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 4 248 |

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 460 |

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 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 75 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -167 938 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 252 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -171 189 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -16 878 |
| Drift/vedlikehold VVS | -81 027 |
| Drift/vedlikehold elektro | -54 651 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -7 735 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -79 384 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -126 901 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -150 455 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -517 030 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -431 041 |
| Renovasjonsavgift | -173 422 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -604 464 |

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

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -3 992 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -6 016 |
| Driftsmateriell | -537 |
| Vaktmestertjenester | -259 808 |
| Renhold ved firmaer | -146 882 |
| Snørydding | -13 531 |
| Andre fremmede tjenester | -245 |
| Kontor- og datarekvisita | -4 111 |
| Trykksaker | -332 |
| Andre kontorkostnader | -601 |
| Porto | -996 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -3 303 |
| Velferdskostnader | -779 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -443 184 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 968 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 456 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 17 664 |
| SUM FINANSINTEKTER | 20 088 |

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|--|----------------|
| Avsetninger fra tidligere, Lundekroken 19-34 | 2 671 529 |
| Avsetning leverandørgjeld, Lundekroken 19-34 | -1 227 749 |
| Avsetning tap på fordring 2019 | -160 976 |
| Avsetning tap på fordring 2020 | -40 000 |
| Avsetninger 2019 og 2020, Lundekroken 19-34 | -2 224 669 |
| Tilbakeført avsetning Lundekroken 19-34 2020 | 1 331 865 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 350 000 |

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Påløpte kostnader | -106 839 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -106 839 |

Det er ennå ikke oppnådd full enighet med Sameiet Lundekroken 19-34 om fordeling av felleskost og et evt. administrasjonspåslag fra LK19.34 side.

Styret i Lundekroken 14-18 oppgir et netto tilgodehavende på 350 000,- som et konservativt Estimert basert på regnskapsinformasjon fra LK19-34

Vi har valgt og ikke fjerne gamle poster ettersom det ennå ikke er oppnådd full enighet.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83375888. 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 skadeområdet 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. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.