



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 370 746
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anders Sletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	2	7 751 535	7 736 514
Innkrevde strømutgifter		1 143 538	1 769 968
Annen driftsinntekt		148 598	121 014
Sum inntekter		9 043 671	9 627 496
Kostnader			
Lønnskostnad	3	114 100	68 460
Renovasjon, vann, avløp og renhold	6	2 071 496	1 767 159
Lys og varme		2 031 256	3 148 996
TV/data		1 107 352	890 340
Drifts- og vaktmestertjenester		585 664	765 840
Vedlikehold og driftstjenester	7	1 232 230	1 462 412
Forretningsførrel/revisjon	5	273 375	268 391
Forsikring		256 911	247 136
Andre driftskostnader		13 747	25 816
Sum kostnader		7 686 131	8 644 551
Driftsresultat		1 357 540	982 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 816	29 540
Sum finansinntekter		27 816	29 540
Netto finans		27 816	29 540
Ordinært resultat før skattekostnad		1 385 356	1 012 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 385 356	1 012 486
Årsresultat		1 385 356	1 012 484
Vedlikeholdsfond			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Leierestanser	8	2 791 833	2 161 089
Andre fordringer		786 587	112 402
Forskuddsbetalt driftskostnader		408 926	385 307
Sum fordringer		3 987 346	2 658 798
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	6 514 393	5 472 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 514 393	5 472 234
Sum omløpsmidler		10 501 739	8 131 033
SUM EIENDELER		10 501 739	8 131 033
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	7 873 729	6 488 373
Sum opptjent egenkapital		7 873 729	6 488 373
Sum egenkapital	10	7 873 729	6 488 373
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 615 104	1 554 672
Skyldige offentlige avgifter		14 100	
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 807	87 988
Skyldig strøm (for mye innbet. akonto)		600 000	
Annen kortsiktig gjeld		300 000	
Sum kortsiktig gjeld		2 628 011	1 642 660
Sum gjeld		2 628 011	1 642 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 501 739	8 131 033



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 775361

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 370 746
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34
Forretningsadresse: Askekroken 11
0277 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anders Sletten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.10.2021



Organisasjonsnr: 993 370 746
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Innkrevde felleskostnader	2	7 751 535	7 736 514
Innkrevde strømutfgifter		1 143 538	1 769 968
Annen driftsinntekt		148 598	121 014
Sum inntekter		9 043 671	9 627 496
Kostnader			
Lønnskostnad	3	114 100	68 460
Renovasjon, vann, avløp og renhold	6	2 071 496	1 767 159
Lys og varme		2 031 256	3 148 996
TV/data		1 107 352	890 340
Drifts- og vaktmestertjenester		585 664	765 840
Vedlikehold og driftstjenester	7	1 232 230	1 462 412
Forretningsførersel/revisjon	5	273 375	268 391
Forsikring		256 911	247 136
Andre driftskostnader		13 747	25 816
Sum kostnader		7 686 131	8 644 551
Driftsresultat		1 357 540	982 944
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 816	29 540
Sum finansinntekter		27 816	29 540
Netto finans		27 816	29 540
Ordinært resultat før skattekostnad		1 385 356	1 012 486
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 385 356	1 012 486
Årsresultat		1 385 356	1 012 484
Vedlikeholdsfond			



Organisasjonsnr: 993 370 746
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Leierestanser	8	2 791 833	2 161 089
Andre fordringer		786 587	112 402
Forskuddsbetalt driftskostnader		408 926	385 307
Sum fordringer		3 987 346	2 658 798
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9	6 514 393	5 472 234
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 514 393	5 472 234
Sum omløpsmidler		10 501 739	8 131 033
SUM EIENDELER		10 501 739	8 131 033
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	7 873 729	6 488 373
Sum opptjent egenkapital		7 873 729	6 488 373
Sum egenkapital	10	7 873 729	6 488 373
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 615 104	1 554 672
Skyldige offentlige avgifter		14 100	
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 807	87 988
Skyldig strøm (for mye innbet. akonto)		600 000	



Annen kortsiktig gjeld	300 000	
Sum kortsiktig gjeld	2 628 011	1 642 660
Sum gjeld	2 628 011	1 642 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	10 501 739	8 131 033



Organisasjonsnr: 993 370 746
SAMEIET LUNDEKROKEN 19-34

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper
Se filvedlegg.

Note
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Lønn og ytelser

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	60000.00
<u>Arbeidsgiveravgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14100.00	8460.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114100.00	68460.00

Note
3

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note
3

Ytelser til andre ledende personer

Note
5

Ytelser til revisjon

<u>Revisjon</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-----------------	--------------	------------------



15375.00 18125.00

<u>Sum godtgjørelse til revisor</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	15375.00	18125.00

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

4

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Noter 2020

Sameiet Lundekroken 19-34

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekt som knytter seg til regnskapsåret 2020 er inntektsført.

Note 2 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2020 krevd inn kr. 3,95 pr. teller brøk pr. måned for seksjonene. Dette tilsvarer 39,50 kr. pr. m2.

Note 3 - Lønnskostnader etc

	2020	2019
Styrehonorar	100 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	8 460
Sum	114 100	68 460

Foretaket har ikke ansatte.

Note 4 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 5 - Revisjon/forretningsførsel

Forretningsførsel og revisjon inneholder:	2020	2019
Revisjonshonorar	15 375	18 125
Forretningsførerhonorar	258 000	250 266
Totalt	273 375	268 391

Revisjonshonoraret utgjør i sin helhet revisjon.

Note 6 - Spesifikasjon av renovasjon, vann, avløp og renhold

Renovasjon, vann, avløp og renhold inneholder:	2020	2019
Vann og avløp	1 079 830	904 861
Renovasjon	534 795	437 166
Renhold oppganger og fellesareal	456 872	425 132
Totalt	2 071 497	1 767 159

Note 7 - Sepsifikasjon av vedlikehold og driftstjenester

Vedlikehold og driftstjenester inneholder:	2020	2019
Drift og vedlikehold av bygning og garasjeanlegg	165 012	448 296
Drift og vedlikehold av elektro	0	29 548
Drift og vedlikehold av vvs, sanitæranlegg m.m.	0	0
Drift og vedlikehold av alarm/sikkerhet/brannvern o.l.	294 806	291 730
Drift og vedlikehold av heisanlegg	335 851	279 033
Drift og vedlikehold av porter	59 587	0
Drift og vedlikehold av sprinkler anlegg	36 335	45 158
Drift og vedlikehold til forebygging av skadedyr	31 139	29 279
Vedlikehold og skjøtsel av utvendig anlegg	309 500	339 368
Totalt	1 232 230	1 462 412



Note 8 - Spesifikasjon av leierestanser/kundefordringer

Leierestansene og kundefordringer er vurdert til pålydende. Det er ikke tapsført leierestanser eller andre fordringer i løpet av 2020, da disse anses som sikre.

Leierestanser:	2020	2019
Leierestanser til pålydende beboere	40 687	59 942
Restanser fra Sameiet Lundekroken 14-18	2 751 146	2 101 147
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
Netto oppførte leierestanser	2 791 833	2 161 089

Sameiet Lundekroken 14-18 har restanse på kr. 2 751 146 pr. 31. desember 2020. Deres felleskostnader er ikke helt avklart, da det er diskusjoner rundt hva og hvordan felleskostnadene skal deles mellom sameiene. Sameiet Lundekroken 19-34 har estimert felleskostnadene pr. 2020. Det vises for øvrig til styrets årsberetning.

Note 9 - Bankinnskudd

Posten inneholder kun frie midler.

Note 10 - Spesifikasjon av vedlikeholdsfond (annen egenkapital)

	Vedlikeholdsfond	Sum
Vedlikeholdsfond 01.01.2020	6 488 373	6 488 373
Årets resultat	1 385 356	1 385 356
Vedlikeholdsfond 31.12.2020	7 873 729	7 873 729

Årets resultat er overført vedlikeholdsfond (annen egenkapital).



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2020

Organisering

Sameiet Lundekroken 19-34 består av 194 bolig- og 4 næringsseksjoner. To av næringsseksjonene (butikkene og en del parkering i Rema-garasjen) eies pr. 1.1. 2021 av Ragde Eiendom AS, som selv vil ivareta forvaltningen fra 30.06.2021 (etter ISS). De øvrige to næringsseksjonene eies av Billingstadsløtta 13 AS, og forvaltes av eier selv.

Sameiet Lundekroken 14-18 – bakgrunn, «Brexite» og tvist

Helt siden planene for Lundekroken startet i 2001/02 var det meningen at de 61 boligseksjonene og 1 næringsseksjon (HC-plassen) i husene 9, 10 og 11 (Lundekroken 14, 16 og 18) skulle være en del av boligkomplekset i Lundekroken. Disse 61 boligseksjonene, som utgjør Sameiet Lundekroken 14-18, ligger på et eget gårds- og bruksnummer (skilt ut fra naboeiendommen 39/9), men ble i perioden 2014 (første innflytting) til sommeren 2018 forvaltet sammen med Sameiet Lundekroken 19-34. Denne felles forvaltningen ble det opplyst om i tidligere, felles årsberetninger (2014-17) og på tilhørende, felles årsmøter. Ingen seksjonseiere hadde nevneverdige innvendinger til den driften styret i Sameiet Lundekroken 19-34 ivaretok, ei heller fra beboere i Sameiet Lundekroken 14-18.

Alle kjøperne i Hus 9-11 skrev også under på at de skulle medvirke til sammenslåing/fusjon da de kjøpte leilighet av utbygger. Til tross for en avtale om fusjon med utbygger vedtok i stedet beboerne i Sameiet Lundekroken 14-18 å løsrive seg fra felles drift/fusjon med Sameiet Lundekroken 19-34 («Brexite») og forble et eget eierseksjonssameie. Dette skjedde på et ekstraordinært årsmøte høsten 2018 – tross de avtaler som var inngått gjennom kjøpekontraktene, tross felles drift/forvaltning i 4 år, og tross all den informasjonen som var gitt av selger/utbygger.

Basert på vedtaket i Sameiet Lundekroken 14-18, vedtok årsmøte i Sameiet Lundekroken 19-34 i juni 2019 en «hard Brexite». Fra 2018 og frem til 1.1.2020 har vår forvaltning av Sameiet Lundekroken 14-18 blitt gradvis trappet ned, i tråd med nevnte årsmøtevedtak. Pr. 1.1.2020 var de aller fleste av våre felles driftsavtaler med Sameiet Lundekroken 14-18 sagt opp. Tidligere felles brannvarslingsanlegg (110 sentralen) ble splittet pr. 2020/21. I fbm. med etableringen av nye AMS målere fikk også sameiene hver sine nye hovedmålere slik at en begrenset mengde strøm nå skal fordeles mellom sameiene (primært garasjen, med tilhørende installasjoner). Fortsatt gjenstår noen få fellesfunksjoner da disse er mer utfordrende å splitte/avvikle. Dette gjelder bl.a. fellesfunksjoner som hovedtavlerom (der sameiene har sine respektive hovedmålere nevnt over), vanninntak/sprinklersentral, tv/data inntak/rom og felles underjordisk garasje med tilhørende adkomst. Nevnte fellesfunksjonene måtte naturlig nok etableres og plasseres i de første byggetrinnene ved innflyttingen 2008/09. I og med at nevnte fellesfunksjoner er vanskelige å splitte/flytte har styret jobbet med å etablere avtaler som sikrer våre interesser mht. drift, vedlikehold, risiko og administrasjon (en slags «vertskommune»).



Utestående Sameiet Lundekroken 14-18

For å dekke inn løpende, felles driftsutgiftene samt fremtidige vedlikeholdskostnader og oppgraderinger, er Sameiet Lundekroken 14-18 i perioden 2015 -2018 blitt fakturert et beløp tilsvarende summen av alle innkrevde felleskostnader (Sameiet Lundekroken 14-18 hadde disse 4 årene et null-resultat). Fra 2019 har Sameiet Lundekroken 14-18 selv overtatt driftsansvaret for flere og flere av fellesfunksjonene i egne bygg og har naturlig nok betalt mindre og mindre til vårt sameie for fellestjenester som fortsatt består.

Sameiet Lundekroken 14-18 har heller ikke i 2020 betalt våre fakturaer fullt ut. Med unntak av noen mindre innbetalinger i juli/august 2019 har ikke Sameiet Lundekroken 14-18 betalt felleskostnader siden fra mai 2018 til desember 2019. Begrunnelsen for å ikke betale er ifølge dem at de mener å ha penger til gode i Sameiet Lundekroken 19-34 (motregner), bl.a. gjennom en andel av økningen i vedlikeholdsfondet fra 2015 og et «ulovlig» innkrevd oppvarmingsgebyr som bare angikk deres tre bygg. Totalt utestående overfor Sameiet Lundekroken 14-18 var ved årsskiftet 2020 **kr 2.751.146,-**.

Sameiet Lundekroken 19-34 varslet i 2019 søkmål mot Sameiet Lundekroken 14-18 for å få innbetalt utestående felleskostnader for alle tjenestene de har mottatt, men ikke betalt for. En evt. rettslig tvist vil også måtte omfatte rettigheter og plikter for gjenstående fellesfunksjoner Sameiet Lundekroken 19-34 besitter, og som Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av å benytte eller ha tilgang til. I dette ligger også at domstolene evt. må hjelpe partene å finne en korrekt betaling og et administrasjonspåslag for disse fellestjenestene Sameiet Lundekroken 14-18 er helt avhengig av å få levert av Sameiet Lundekroken 19-34 («vertskommunen»).

Styret jobber for at Sameiet Lundekroken 19-34 skal komme best mulig ut av en evt. avtale med Sameiet Lundekroken 14-18, det være seg gjennom forhandlinger eller ved evt. hjelp av domstolene. Så snart forholdene rundt Covid 19 tillater det vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte for å informere om status i saken.

Årsregnskap 2020

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskapet og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2020 og den økonomiske stillingen ved årsskiftet. Årets overskudd stort **kr 1.385.256,-** blir tillagt egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde **kr 7.873.729,-**. Det nevnes her at Sameiet Lundekroken 14-18 hevder å ha en andel av dette vedlikeholdsfondet for perioden 2015-19 (Brexit), men denne evt. andelen er ikke kvantifisert og må antagelig avgjøres av domstolene, jf. orientering over. Styrer har også i 2020 valgt å ikke avsette for en slik «antatt» andel i regnskapet.

Forbruket av vann, med tilhørende avløp, er også i 2020 avlest med jevne mellomrom, og dette viser et forbruk på linje med tidligere år.

Vann og avløp er en stor utgiftspost i sameiet. I 2020 la «nye» Asker om gebyrsatsene, og økning også fra 2021 er betydelig. Med bakgrunn i de høye gebyrene for vann/avløp henstiller styret alle beboere om å ha et bevisst forhold til forbruk av vann. Alle lekkasjer, eksempelvis toaletter som står og renner, må snarest utbedres av kyndig personell - evt. at toalettet byttes.

Renovasjonsutgiftene i Asker kommune har økt i 2020 og også økt merkbart i 2021.



Styret har over noen år fått skiftet til LED-armaturer i hele garasjen og i Bygg 5 og 7. Det gir bedre lys, mindre strømforbruk samt at LED-lampene har en levetid som er mye lengre enn tidligere armaturer med lysstoffrør. I 2021 er tenkt at ytterligere armaturer skal byttes til LED.

Andel elbiler i Lundekroken er økende, og pr. april 2021 var det montert opp mot 85 ladestasjoner. Dette tilsier en andel på ca. 30 %. Kostnaden for å ettermontere ladestasjon på egen parkeringsplass koster i 2021 ca. kr 26.000,-.

Strømforbruket til elbilene blir avlest automatisk gjennom ladestasjonene, men styret har valgt å fakturere strømforbruket kun pr. nyttår. Årsaken er at forbruket av ladestrøm pr. år ikke er «all verden», mens arbeidet med å fakturere flere ganger i året utgjør «noen timeverk». I fbm. overgangen til nye AMS-målere er all strømmen for elbil-lading skilt ut på én egen kurs.

Det har ikke inntrådt andre forhold etter årsskiftet som har vesentlig betydning for bedømmelsen av sameiets stilling som vist i regnskapet, eller som vesentlig påvirker styrets oppfatning av sameiets framtidssikter.

Sameiet har i hht. eierseksjonsloven og tilhørende vedtekter legalpant i hver eierseksjon for et beløp inntil 2 G (Grunnbeløpet i folketrygden). Pr. mai 2021 tilsvarer dette kr 212.798,-.

Husleierestansene har gjennom året vært små, og betalingsmoralen i sameiet fremstår fortsatt som meget god. Unntaket er Sameiet Lundekroken 14-18, som nevnt tidligere.

Drift og vedlikehold i 2021

Styrets arbeidsoppgaver er i 2020 dessverre også noe påvirket av nevnte «Brexite», men like fullt er driften og forvaltningen forsøkt holdt intakt. Covid 19 har også gjort driften noe tyngere, men alt i alt har Lundekroken klart seg bedre enn mange andre. Enkelte driftsavtaler er reforhandlet i perioden, bl.a. fellesstrøm, litt justering på Tv/data og vaktmester fra 2021.

Styret jobber løpende med å holde sameiets utearealer på et godt nivå, men ser at dette krever tett oppfølging slik at disse fremstår slik beboerne forventer. Utearealene er også viktige mht. hvordan Lundekroken ønsker å presentere seg overfor gjester og omgivelser. Utearealene ble ikke helt som forventet i 2020, men styret har tro på at det nye anleggsgartnerfirmaet vil heve i 2021 og dermed innfri ambisjonene styret har for felles uteområder.

Med bakgrunn i Covid 19 har det ikke vært iverksatt større vedlikeholdsoppgaver i 2020. Unntaket er en reklamasjonssak mellom hus 5 og 6. Styret legger opp til noe mer vedlikeholdsoppgaver i 2021 når situasjonen rundt Covid 19 er mer avklart.

Tradisjonen tro ble det også i 2020 satt ut container slik at sameiets innbyggere kan få ryddet og kastet ting uten selv å måtte kjøre til kommunens avfallsstasjoner. Vask av garasjen ble ikke gjennomført i 2020, men dette blir utført i 2021, da også sammen med rydding og vask av sameiets felles sykkelrom. Vask av parkeringsgarasjen fordrer et samarbeid mellom vaktmester og beboere for å få et best mulig resultat. Erfaringen er at dette samspillet fungerer bra, og beboerne er i det store og hele flinke til å følge vaktmester og styrets «kjøreregler».

Brannsentralen og tilkoblingen til 110-sentralen ble skilt mellom sameiene i 2020. Dette i hht. årsmøtevedtak om en «hard Brexit».



Sameiets 10-årig («all in») driftsavtale med Reber Schindler fungerer utmerket for heisene i husene 4-8. Også i 2020 har det vært tilnærmet null funksjonsfeil på heisene, og det er all grunn til å anta at Reber Schindler sjekker heisene «litt ekstra nøye» slik at de unngår unødvendige utrykninger eller vedlikehold, som i så fall blir å bekoste av dem.

Sameiet har tidligere vedtatt å innføre kontrollavgift ved ureglementert parkering på sameiets uteområder. Selv om parkering på uteområdene anses å være minimal, opplever styret at kontrollene i perioder ikke fungerer som forutsatt. Bl.a. er det fortsatt litt for mange beboere/gjester/håndverkere som ikke respekterer parkeringsforbudet. Styret vil derfor fortsette oppfølgingen rundt ureglementert parkering slik at ulovlighetene reduseres til et absolutt minimum. En uheldig bieffekt av ureglementert parkering er at søppelbilen kan returnere uten å ha tømt våre søppelbeholdere. Dette er både udelikatt og kan påføre sameiet ekstra kostnader i form av ekstratømming. Styret håper derfor at sameiets beboere sammen kan bidra til å redusere bilbruken på utearealene slik at alle trygt kan oppholde seg på sameiets felles- og lekearealer - og at søpla alltid blir tømt.

Søppelhåndteringen i Lundekroken er et stadig tilbakevendende tema. Tross skilting i søppelbodene og jevnlig påminnelser pr. mail og informasjon på årsmøte er kildesorteringen fortsatt ikke tilfredsstillende. Som følge av dette må vaktmester fortsatt bruke ekstra tid på å rydde/koste/spyle søppelrommene, noe som både gir økte kostnader for fellesskapet samt at andre nødvendige arbeidsoppgaver blir nedprioritert. Styret finner derfor grunn til å opplyse om at avfallshåndteringen er et fellesanliggende hvor «slurv» berører alle i form av økte kostnader for alle (direkte og indirekte), vond lukt samt at det er visuelt skjemmende for beboere og gjester.

Styret minner om at papp/kartong **skal** brettes samme før det kastes i papirbeholderen.

Restavfall må ikke legges i en allerede overfylt beholder, men tas med til en annen avfallsbeholder med «ledig kapasitet». Styret ber vennligst om at alle noterer seg dette da overfylte avfallsbeholdere tiltrekker seg udyr sameiet ikke ønsker.

Helt siden første innflytting i 2008 har det heldigvis vært lite uønsket adferd i Lundekroken. Likevel har sameiet i mange år hatt til sammen 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte av nedgangene til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåkning fortsatt er nødvendig i sameiets bod- og garasjearealer da dette er preventivt mht. innbrudd og annen uheldig adferd. Ut over den rent preventive effekten benyttes kameraene også til å sjekke evt. påkjørsler av garasjeporter. Dermed blir skadene raskt «oppklart» og kostnadene belastet den uheldige. Alternativet ville vært at dette ble fordelt over felleskostregnskapet.

Selv om kameraer også kunne vært benyttet til å bedre «kildesorteringen» hos enkelte er dette ikke lov i hht. rundskriv fra Datatilsynet.

Overgang til nye AMS-målere

Sameiets private strømmålere ble byttet ut til nye fjernavleste AMS-målere i månedsskiftet jan/feb. 2021. Alle beboere har nå et eget strømabonnement, og ikke strøm via sameiets regnskap. Videre har styret fremforhandlet en strømvavtale med Fortum/Hafslund Strøm, som mange beboere har benyttet seg av. Styret viser her også til ulike e-poster sendt ut rundt overgangen til AMS-målere.

Overgangen til AMS-målere medførte at tidligere innkrevd a konto innbetaling av strøm har bortfalt fra og med 1.1.2021. Siste avregningen av strømforbruket for den enkelte seksjon i perioden 1.1.2020 til 15.02.2021 ble utført våren 2021.



Styret

Situasjonen i 2020/21 har vært utfordrende på flere måter. Styret har hatt 2 digitale styremøter, men løpende kommunisert pr. e-post der dette har vært praktisk og nødvendig. Dette anses å ha vært tilstrekkelig til å ivareta de oppgaver styret er satt til å utføre eller følge opp. I tillegg har styret hatt møte med Lundekroken 14-18 angående saken rundt «Brexit».

Styrets leder har jevnlig kontakt med forretningsfører slik at regnskap og utestående felleskostnader(restanser) følges opp på en tilfredsstillende måte gjennom regnskapsåret. Styrets leder har også god dialog med revisor i fbm. årsavslutningen.

Styret har også løpende fulgt opp renhold, gartner og vaktmester slik at disse funksjonen blir ivarettatt til det beste for felleskapet. Fra 2021 byttet sameiet vaktmesterselskap, og erfaringen så langt i 2021 er gode.

Alle betalinger foretas av forretningsfører, og betalingen må også godkjennes av en annen forretningsfører før denne kan effektueres.

Sameiets styre, herunder også utbyggers representant(er), har siden oppstarten i 2008 ivarettatt sameiets ansvar og oppgaver uten styrehonorar. På årsmøte 2017 ble det vedtatt at styret skulle godtgjøres for sitt arbeid, dog slik at styrets leder ikke har mottar honorar. Til årsmøtet i 2020 fremla styret et forslag om en ramme for styrehonorar stor kr 100.000,- (ikke honorar til styreleder). Dette forslaget ble enstemmig vedtatt.

Styrehonorar for 2020/21 vil bli fremlagt og evt. vedtatt på årsmøtet 2021.

Informasjon og dialog

Sameiets beboere blir jevnlig informert av styret gjennom epost. I tillegg informerer vaktmester om driftsrelaterte ting ved å henge opp lapper ved inngangene. Dialogen med beboere oppleves som god, og styrets leder forsøker etter beste evne å besvare de spørsmål som beboere måtte lure på eller bistå beboere med annen praktisk veiledning.

Styrets leder har løpende kontakt med sameiets vaktmester og øvrige leverandører, og alle løpende feil/mangler som blir innmeldt fra beboere blir ekspedert videre for snarlig oppfølging/utbedring. Styret takker alle for at de bidrar til å melde fra om feil/mangler slik at sameiet fremstår som best mulig, både teknisk og visuelt.

Sameiet har en egen nettside – www.lundekroken.no – og styret henstiller beboere om å søke informasjon der dersom man skulle lure på noe. Styret er for øvrig interessert i «ris og ros» til innholdet på nettsiden slik at den informasjonen som forefinnes på nettsiden er mest mulig aktuell og for øvrig tilfredsstillende ut fra de behov beboere måtte ha ønsker om.

Sameiets virksomhet ledes ut ifra lokaler i sentrum av Oslo kommune.



Offentlige krav og lovgivning

Etter styrets oppfatning har sameiets virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak.

Sameiet har ingen ansatte, og følger til enhver tid gjeldende lovgivning vedrørende likestilling.

Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Oslo/Asker, den 18. juni 2021

I styret for Sameiet Lundekroken 19 – 34

Knut-Omar Storsveen
Styremedlem

Mette Bøhring
Styremedlem

Ralph Norén
Styremedlem

Hilde Sørreime Klyve
Styremedlem

Anders Sletten
Styrets leder

Asbjørn Melheim Johansen
Styremedlem



Til sameiemøtet i
Sameiet Lundekroken 19-34

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lundekroken 19-34 som viser et overskudd på kr. 1.385.356,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Presisering

Vi viser til note 8 i årsregnskapet samt omtale i årsberetningen som beskriver det uavklarte forholdet til Sameiet Lundekroken 14 – 18. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret er også ansvarlig for slik intern kontroll som det 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 styret 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, den 18. juni 2021



Erik A. Bell
Statsautorisert revisor