

Årøppgjør for 2015

**Sameiet Lundekroken 19-34
Org.nr. 993 370 746**

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Årsberetning
Revisjonsberetning

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2015

Sameiet Lundekroken 19-34 består av 198 bolig- og næringsseksjoner, hvorav 4 næringsseksjoner. De 194 boligseksjonene i husene 1 – 8 ble blitt tatt i bruk i tidsrommet august 2008 - april 2013. I tillegg er 61 boligseksjoner i husene 9, 10 og 11 en del av det samme boligkomplekset, men disse seksjonene ligger foreløpig på et eget gårds- og bruksnummer og utgjør Sameiet Lundekroken 14-18.

Reguleringsplanen og alt av bygget infrastruktur/parkering tilsier at sameiene hører sammen, noe også et enstemmig sameiermøte vedtok i 2015.

Prosessen med å fusjonere sameiene Lundekroken 14-18 og Lundekroken 19-34 pågår, og det er antatt at dette blir slutført i løpet av 2016.

Alle utgiftene til drift av Sameiet Lundekroken 14-18 (61 seksjoner) er løpende betalt og bokført i regnskapet til Sameiet Lundekroken 19-34. For å dekke inn disse løpende utgiftene er Sameiet Lundekroken 14-18 fakturert et beløp tilsvarende summen av alle innkrevde felleskostnader i 2015. Denne praksisen er videreført i 2016 og vil fortsatte inntil sameiene er fusjonert.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2015 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Årets overskudd stort kr 1.252.102,- blir tillagt annen egenkapital (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde kr 3.814.513,-.

Det har ikke intrådt 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 framtidutsikter.

Styret har i 2015 måtte iverksette tvangssalg av en boligseksjon pga. manglende innbetaling av felleskostnader over lengre tid. Saken ble avsluttet i 2015. I og med at sameiet i hht. eierseksjonsloven og tilhørende vedtekter har legalpant i hver boligseksjon for et beløp inntil 1G (kr. 90.068,-) skal det noe til at sameiet påføres tap som følge av slikt betalingsmislighold.

Sameiet har i 2015 ikke utført vedlikeholdsoppgaver av betydning, noe årets store overskudd gjenspeiler. I 2016 vil noen hus bli malt i hht. løpende vedlikeholdsplan, og budsjettert årsresultat vil være påvirket av dette.

I tillegg vedtok sameiets styre i 2015 å bygge et felles sykkelrom i en ny mesaninetasje over plast- og papprommet. For ikke å tære på vedlikeholdsfondet er denne investeringen på det meste finansiert gjennom et kontantbidrag på kr. 1.200,- fra hver seksjon, innkrevd i 2016.

Styrets uttalte mål om å oppgradere utearealene ble iverksatt i 2014, og fortsatte inn i 2015. Styret er fornøyd med hvordan gartnerfirmaet ivaretok utearealene i sesongen 2015, og samme firma vil gjøre sitt til at utearealene også i 2016 skal fremstå best mulig i vekstsesongen. Innflytting i Hus 10 og 11 har også bidratt til at Lundekroken fremstår som helhetlig og ferdig

For de minste i sameiet ble det i 2015 satt opp en sklie på lekeplassen samtidig med at gummidekke på lekeplassen ble utbedret etter en reklamasjon. Dessverre har utbedringen vist seg å ikke være tilfredsstillende, og ny utbedring vil skje våren 2016.

Sameiet har over lengre tid hatt noen utfordringer mht. unødvendig kjøring og parkering på sameiets felles utearealer. For de minste i sameiet kan slik kjøring være direkte farlig. Som følge av dette har styret i 2015 vedtatt å innføre kontrollavgift ved ureglementert parkering på disse områdene. Det er styrets vurdering at ordningen med ileggelse av kontrollavgift har hatt ønsket effekt, og at unødig kjøring og parkering på utearealene er betydelig redusert.

Sameiet har til sammen 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte nedganger til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåkning er nødvendig da dette er preventivt mht. innbrudd. I tillegg blir bl.a. påkjøringer av garasjeporter raskt «oppklart» og kostnader videresendt den uheldige i stedet for at dette blir å belaste fellesskapet.

Styret har i 2015 hatt 4 styremøter, og dette anses å ha vært tilstrekkelig til å ivareta de oppgaver styret er satt til å utføre eller følge opp. I tillegg har styrets leder jevnlig kontakt med forretningsfører slik at regnskap og utestående felleskostnader (restanser) følges opp på en tilfredsstillende måte gjennom regnskapsåret.

Alle fakturaer godkjennes av styrets leder og et styremedlem i felleskap.

Sameiets virksomhet bedrives ut i fra lokaler i sentrum av Oslo kommune.

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 30. mars 2016

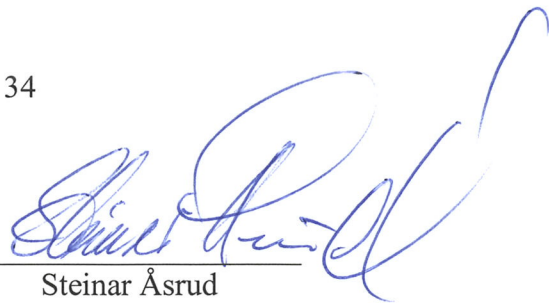
I styret for Sameiet Lundekroken 19 - 34



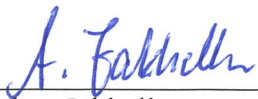
Anders Sletten
Styrets leder



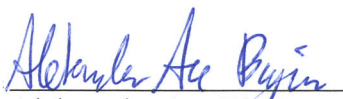
Per Carlenius
Styremedlem



Steinar Åsrud
Styremedlem



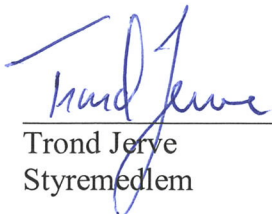
Anders Jakhelln
Styremedlem



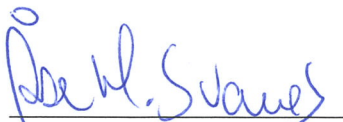
Aleksander Are Bigum
Styremedlem



Gunn Elin Bjørn-Swatton
Styremedlem



Trond Jørve
Styremedlem



Aase Marit Svanes
Styremedlem

Resultatregnskap for 2015

Sameiet Lundekroken 19-34

| | Note | 2015 | 2014 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 759 131 | 5 733 490 |
| Innkrevde strømutgifter | | 965 722 | 890 964 |
| Annen driftsinntekt | | 95 910 | 76 898 |
| Sum driftsinntekter | | 7 820 763 | 6 701 352 |
| Renovasjon, vann, avløp og renhold | 3 | (1 310 884) | (1 233 158) |
| Lys og varme | | (2 095 957) | (1 796 924) |
| TV/data | | (1 142 001) | (999 092) |
| Alarm/sikkerhet/heis | 4 | (255 100) | (314 729) |
| Anskaffelser | | (3 342) | (48 398) |
| Vedlikehold og driftstjenester | 5 | (1 270 714) | (1 904 249) |
| Forretningsførrel/revisjon | 6 | (278 550) | (236 093) |
| Forsikring | | (277 438) | (214 498) |
| Andre driftskostnader | 7 | (15 385) | (6 615) |
| Sum driftskostnader | | (6 649 371) | (6 753 756) |
| Driftsresultat | | 1 171 392 | (52 404) |
| Annen renteinntekt | | 80 711 | 106 983 |
| Sum finansinntekter | | 80 711 | 106 983 |
| Netto finans | | 80 711 | 106 983 |
| Ordinært resultat | | 1 252 102 | 54 579 |
| Årsresultat | | 1 252 102 | 54 579 |
| Overføringer | | | |
| Vedlikeholdsfond | 9 | 1 252 102 | 54 579 |
| Sum | | 1 252 102 | 54 579 |

Balanse pr. 31. desember 2015
Sameiet Lundekroken 19-34

| | Note | 2015 | 2014 |
|--|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Leierestanser | 8 | 159 426 | 33 935 |
| Kundefordringer | 8 | 0 | 445 640 |
| Andre fordringer | | 198 425 | 46 000 |
| Forskuddsbetalt driftskostnader | | 329 112 | 296 420 |
| Sum fordringer | | 686 962 | 821 996 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 577 837 | 4 139 334 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 5 577 837 | 4 139 334 |
| Sum omløpsmidler | | 6 264 800 | 4 961 329 |
| Sum eiendeler | | 6 264 800 | 4 961 329 |

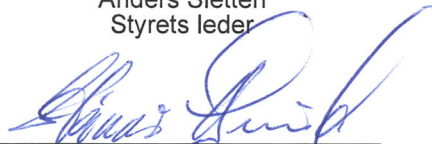
Balanse pr. 31. desember 2015
Sameiet Lundekroken 19-34

| | Note | 2015 | 2014 |
|--|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Vedlikeholdsfond | 9 | 3 814 513 | 2 562 411 |
| Sum opptjent egenkapital | | 3 814 513 | 2 562 411 |
| Sum egenkapital | | 3 814 513 | 2 562 411 |
| Gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 405 238 | 562 833 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 714 642 | 686 285 |
| Skyldig strøm (for mye innbet. akonto) | 10 | 680 000 | 620 000 |
| Skyldig vann/avløp | | 640 000 | 529 800 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 10 406 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 450 286 | 2 398 918 |
| Sum gjeld | | 2 450 286 | 2 398 918 |
| Sum egenkapital og gjeld | | 6 264 800 | 4 961 329 |

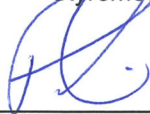
Asker, 14/4-16



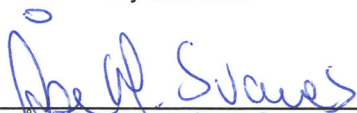
Anders Sletten
Styrets leder



Steinar Åsrud
Styremedlem



Per Carlenius
Styremedlem



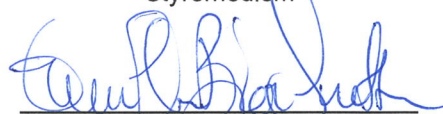
Ase Marit Angeltveit Svanes
Styremedlem



Anders Mejlænder Jakhelln
Styremedlem



Trond Jerve
Styremedlem



Gunn Elin Bjøru-Swatton
Styremedlem



Aleksander Are Bjegum
Styremedlem

Noter 2015

Sameiet Lundekroken 19-34

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Foretaket er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Inntekt som knytter seg til året 2015 er inntektsført.

Note 2 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2015 krevd inn kr. 3,15 pr. teller brøk pr. måned for leilighetene.

Alle felleskostnadene som knytter seg til 2015 er inntektsført i regnskapet.

Inntekter og kostnader for Lundekroken 14-18 er innarbeidet i Lundekroken 19-34 sitt regnskap.

Note 3 - Spesifikasjon av renovasjon, vann, avløp og renhold

| Posten Renovasjon, vann, avløp og renhold inneholder: | 2015 | 2014 |
|---|------------------|------------------|
| Vann og avløp | 602 535 | 505 708 |
| Renovasjon | 426 382 | 403 933 |
| Renhold | 281 967 | 323 517 |
| Totalt | 1 310 884 | 1 233 158 |

Note 4 - Spesifikasjon av alarm/sikkerhet/heis

| Posten alarm/sikkerhet/heis inneholder: | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------------|
| Alarm/sikkerhet | 36 069 | 62 500 |
| Drift heisanlegg | 219 032 | 252 229 |
| Totalt | 255 101 | 314 729 |

Note 5 - Spesifikasjon av vedlikehold og driftstjenester

| Posten vedlikehold og driftstjenester inneholder: | 2015 | 2014 |
|---|------------------|------------------|
| Driftstjenester Ajour Eiendomsdrift/vaktmestertjenester | 695 082 | 652 535 |
| Serviceavtale skadedyr | 26 412 | 0 |
| Containerleie | 0 | 20 009 |
| Vedlikehold - reparasjon bygning og utstyr | 171 976 | 983 850 |
| Vedlikehold - reparasjon elektro | 6 171 | 51 523 |
| Vedlikehold - reparasjon sprinkelanlegg, sanitæranlegg m.m. | 77 601 | 36 640 |
| Vedlikehold - reparasjon utvendig anlegg | 293 473 | 144 767 |
| Vedlikehold - Snørydding/strøing/feiing | 0 | 14 925 |
| Totalt | 1 270 715 | 1 904 249 |

Note 6 - Spesifikasjon av forretningsførsel og revisjon

| Posten forretningsførsel og revisjon inneholder: | 2015 | 2014 |
|---|----------------|----------------|
| Revisjonshonorar | 18 250 | 15 000 |
| Forretningsførerhonorar | 260 300 | 221 093 |
| Totalt | 278 550 | 236 093 |

Revisjonshonoraret utgjør i sin helhet revisjon.

Forretningsførerhonoraret ble fakturert med kr. 1 140 inklusive merverdiavgift pr. leil. pr. år.

Note 7 - Spesifikasjon av andre driftskostnader

| Posten andre driftskostnader inneholder: | 2015 | 2014 |
|---|---------------|--------------|
| Kontorrekvisita | 0 | 390 |
| Data/IT/lisenser m.m. | 2 972 | 0 |
| Porto | 3 312 | 3 244 |
| Bankgebyr | 5 391 | 2 981 |
| Andre driftskostnader (reg. i foretaksreg., mat årsmøte m.m.) | 3 711 | 0 |
| Totalt | 15 386 | 6 615 |

Note 8 - Spesifikasjon av leierestanser/kundefordringer

Leierestansene og kundefordringer er vurdert til pålydende. Det er ikke tapsført leierestanser eller andre fordringer i løpet av 2015, da disse anses som sikre.

| Posten Leierestanser: | 2015 | 2014 |
|---|----------------|---------------|
| Leierestanser til pålydende | 159 426 | 33 935 |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer | 0 | 0 |
| Netto oppførte leierestanser | 159 426 | 33 935 |

| Posten Kundefordringer: | 2015 | 2014 |
|---|-------------|----------------|
| Kundefordringer til pålydende | 0 | 445 640 |
| Avsatt til dekning av usikre fordringer | 0 | 0 |
| Netto oppførte kundefordringer | 0 | 445 640 |

Note 9 - Spesifikasjon av vedlikeholdsfond (annen egenkapital)

| Posten Vedlikeholdsfond | Vedlikeholdsfond | Sum |
|------------------------------------|-------------------------|------------------|
| Vedlikeholdsfond 01.01.2015 | 2 562 411 | 2 562 411 |
| Årets resultat | 1 252 102 | 1 252 102 |
| Vedlikeholdsfond 31.12.2015 | 3 814 513 | 3 814 513 |

Årets resultat er overført vedlikeholdsfond (annen egenkapital).

Note 10 - Skyldig strømutfgifter

Skyldig strømutfgifter kr. 680 000 utgjør for mye innbetalt akonto strøm fra beboere.

Sameierne betaler inn akonto strøm til sameiet, for mye/lite innbetalt er avregnet pr. 31. desember 2015.

Beløpet vil bli oppgjort i form av motregning mot akonto strøm for året 2016.

Til sameiermøtet i
Sameiet Lundekroken 19-34

REVISORS BERETNING FOR 2015

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lundekroken 19-34 som viser et overskudd på kr. 1.252.102,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Lundekroken 19-34 per 31. desember 2015 og av resultatet for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Uttalelse om øvrige forhold

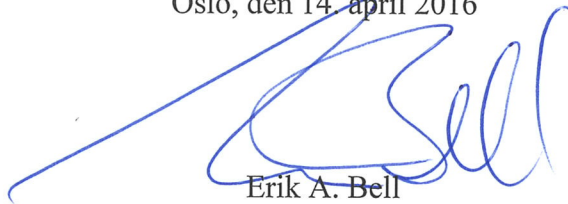
Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 ledelsen 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 14. april 2016



Erik A. Bell

Statsautorisert revisor