

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 sluttført 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 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 framtidsutsikter.

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 papirrommet. 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 illeggelse 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.

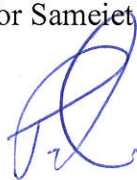
Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Oslo/Asker, den 30. mars 2016

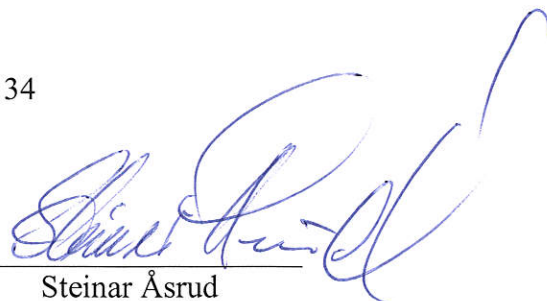
I styret for Sameiet Lundekroken 19 - 34



Anders Sletten
Styrets leder



Per Carlenius
Styremedlem



Steinar Åsrud
Styremedlem



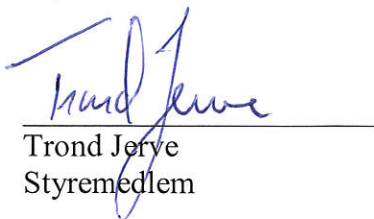
Anders Jakhelln
Styremedlem



Aleksander Are Bigum
Styremedlem



Gunn Elin Bjørn-Swatton
Styremedlem



Trond Jerve
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 strømutfgifter		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)
Forretningsførsel/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

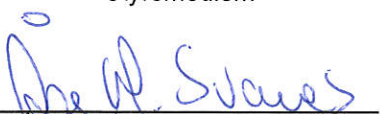
	Note	2015	2014
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	9	3 814 513	2 562 411
Sum opptjent egenkapital		3 814 513	2 562 411
Sum egenkapital		3 814 513	2 562 411
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		405 238	562 833
Forskuddsbetalte felleskostnader		714 642	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 Bigum
 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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.