

Årøppgjør for 2013

**Sameiet Lundekroken 19-34
Org.nr. 993370746**

Innhold:

Resultatregnskap
Balanse
Noter
Årsberetning
Revisjonsberetning

Utarbeidet av:
Saldo Regnskap Risør AS
Postboks 49
4951 RISØR
Org.nr. 970918523

Utarbeidet med:
Total Årsøppgjør

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2013

Sameiet Lundekroken 19 - 34 består av 198 bolig- og næringsseksjoner, hvorav 4 næringsseksjoner. Alle 194 boligseksjonene ble tatt i bruk i tidsrommet august 2008 til april 2013.

Sameiets virksomhet bedrives ut i fra lokaler i Asker kommune og på Helsfyr i Oslo kommune.

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

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2013 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Årets overskudd stort kr. 878.732,- blir tillagt annen egenkapital (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde kr. 2.507.832,-.

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.

Sameiet har i 2013 installert HC-åpner på dør fra garasjen også for Hus 1, slik alle husene nå har denne HC-løsningen. I tillegg er det blitt lagt til rette for lading av 6 stk. el-biler samt at alle parkeringsplassene er blitt merket med leilighetsnummer. Det ble også gjort noe malearbeid i garasjen samt at diverse opplysningsskilt er utarbeidet og hengt opp i januar 2014, herunder skilt i fbm. avfallshåndteringen.

På nyåret ble det gjort en betydelig oppgradering av fellesarealene i hus 1. I tillegg fikk alle heisfrontene i sameiet en stor eller liten oppussing. Kostnadene til disse to tiltakene vil først bli synlig i regnskapet for 2014.

Styret har videre jobbet aktivt mot leverandører for å følge opp overvannsansamlinger og lekkasjer i garasjene samt innhentet ekspertise rundt mulige korrosjonsskader som følge av dette.

Sameiets felles utearealer har i 2013 ikke blitt ivaretatt slik styret ønsket. Av den grunn ble skjøtselsavtalen sagt opp i august. Dette har påvirket regnskapet positivt da skjøtselsutgiften er betydelig lavere enn budsjettet. Styret ønsker av den grunn å prioritere utearealene i 2014 slik at disse skal fremstå betydelig mer tiltalende enn tilfellet har vært i 2013.

Sameiets kameraovervåkning i garasjen er i februar 2014 utvidet med ytterligere 4 kameraer. Effekten av kameraovervåkning er etter styrets oppfatning meget god da bl.a. påkjøringer av garasjeporter er identifisert og at tiltaket for øvrig har en preventiv effekt da det ikke har blitt registrert innbrudd/innbruddsforsøk over en lengre periode.

Styret har i 2013 hatt 5 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.

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.

Oslo/Asker, den 6. mars 2014

I styret for Sameiet Lundekroken 19 - 34



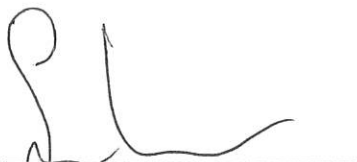
Anders Sletten
Styrets leder



Per Carlenius
Styremedlem



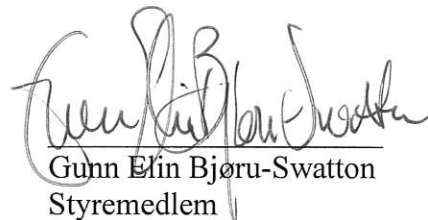
Steinar Åsrud
Styremedlem



Leon Kenich
Styremedlem



Ståle Blindheim
Styremedlem



Gunn Elin Bjøru-Swatton
Styremedlem



Trond Jerve
Styremedlem



Ralph Norén
Styremedlem



Aase Marit Svanes
Styremedlem

Resultatregnskap for 2013

Sameiet Lundekroken 19-34

	Note	2013	2012
Innkrevde felleskostnader	2	4 264 800	3 997 641
Innkrevde strømutfgifter		1 752 490	716 027
Annen driftsinntekt		33 669	169 968
Sum driftsinntekter		6 050 959	4 883 636
Renovasjon, vann, avfall og renhold		(1 142 108)	(967 486)
Lys og varme		(1 910 558)	(1 412 813)
TV/data		(805 710)	(577 816)
Alarm/sikkerhet/heis		(227 324)	(126 793)
Anskaffelser		(37 932)	(3 881)
Vedlikehold og driftstjenester	3	(663 720)	(505 867)
Forretningsførsel/revisjon	4	(212 213)	(174 986)
Forsikring		(174 798)	(155 465)
Andre driftskostnader	5	(89 284)	(57 292)
Sum driftskostnader		(5 263 646)	(3 982 400)
Driftsresultat		787 313	901 236
Annen renteinntekt		91 419	56 755
Sum finansinntekter		91 419	56 755
Netto finans		91 419	56 755
Ordinært resultat		878 732	957 990
Årsresultat		878 732	957 990
Overføringer			
Vedlikeholdsfond	7	878 732	957 990
Sum		878 732	957 990

Balanse pr. 31. desember 2013
Sameiet Lundekroken 19-34

	Note	2013	2012
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Leierestanser	6	23 227	42 630
Andre fordringer		190 537	260 000
Forskuddsbetalt driftskostnader		207 221	198 891
Sum fordringer		420 986	501 520
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 431 103	3 068 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 431 103	3 068 049
Sum omløpsmidler		4 852 088	3 569 569
Sum eiendeler		4 852 088	3 569 569

Balanse pr. 31. desember 2013
Sameiet Lundekroken 19-34

	Note	2013	2012
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	7	2 507 832	1 629 100
Sum opptjent egenkapital		2 507 832	1 629 100
Sum egenkapital		2 507 832	1 629 100
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		513 592	628 702
Forskuddsbetalte felleskostnader		554 578	254 548
Skyldig strøm (for mye innbet. akonto)	8	775 141	645 402
Annen kortsiktig gjeld	9	500 946	411 817
Sum kortsiktig gjeld		2 344 256	1 940 469
Sum gjeld		2 344 256	1 940 469
Sum egenkapital og gjeld		4 852 088	3 569 569

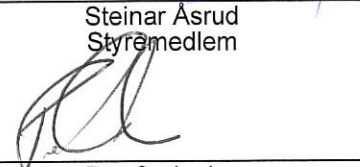
Asker, 6. mars 2014



Anders Sletten
Styrets leder



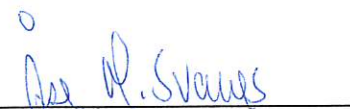
Steinar Asrud
Styremedlem



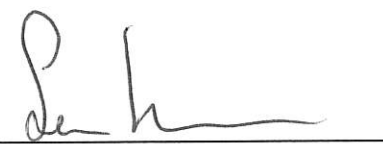
Per Carlenius
Styremedlem



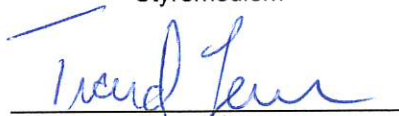
Ralph John Noren
Styremedlem



Aase Marit Svanes
Styremedlem



Leon Magnus Kenich
Styremedlem



Trond Jerve
Styremedlem



Gunn Elin Bjøru-Swatton
Styremedlem



Ståle Borge Blindheim
Styremedlem

Noter 2013

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 2013 er inntektsført.

Note 2 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2013 krevd inn kr. 2,95 pr. teller brøk pr. måned for leilighetene.

I perioden mars til juni ble 15 nye leiligheter innflyttet. Alle felleskostnadene som knytter seg til 2013 er inntektsført i regnskapet.

Note 3 - Vedlikehold og driftstjenester

Posten vedlikehold og driftstjenester inneholder	2013	2012
Driftstjenester, serviceavtaler etc.	431 024	406 454
Vedlikehold - reparasjon bygning og utstyr	138 485	85 285
Vedlikehold - utv. anlegg	54 755	1 954
Vedlikehold - elektro	39 456	12 174
Totalt	663 720	505 867

Note 4 - Fremmede tjenester

Posten fremmede tjenester inneholder	2013	2012
Revisjonshonorar	13 750	17 750
Forretningsførerhonorar	198 463	157 236
Totalt	212 213	174 986

Revisjonshonoraret utgjør i sin helhet revisjon.

Forretningsførerhonoraret ble fakturert med kr. 1 035 pr. leil. pr. år.

Note 5 - Andre driftskostnader

Posten andre driftskostnader inneholder	2013	2012
Snørydding/strøing/feiing	69 737	46 851
Møter, kurs, etc.	1 282	1 327
Porto	1 911	4 640
Bankgebyr	2 576	4 309
Andre driftskostnader, (egenandel forsikring, tvangssalg)	13 778	166
Totalt	89 284	57 293

Note 6 - Leierestanser

Leierestansene er vurdert til pålydende, nedskrevet med forventet tap på fordringer. Det er ikke tapsført leierestanser i løpet av 2013, da disse anses som sikre.

Spesifikasjon leierestanser	2013	2012
Leierestanser til pålydende	23 227	42 630
Avsatt til dekning av usikre fordringer		
Netto oppførte leierestanser	23 227	42 630

Note 7 - Vedlikeholdsfond (annen egenkapital)

Spesifikasjon vedlikeholdsfond	Annen EK	Sum
Vedlikeholdsfond 01.01.2013	1 629 100	1 629 100
Årets resultat	878 732	878 732
Vedlikeholdsfond 31.12.2013	2 507 832	2 507 832

Årets resultat er overført vedlikeholdsfond (annen egenkapital).

Note 8 - Skyldig strømutfgifter

Skyldig strømutfgifter kr. 775 141 utgjør for mye innbetalt akonto strøm fra beboere.

Sameierne betaler inn akonto strøm til sameiet, for mye/lite innbetalt er avregnet pr. 31.12.13.

Beløpet vil bli oppgjort i form av motregning mot akonto strøm for året 2014.

Note 9 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld utgjør avsetning for vann/avløp 2013 med kr 500 946,-.

Til sameiermøtet i
Sameiet Lundekroken 19-34

REVISORS BERETNING FOR 2013

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lundekroken 19-34 som viser et overskudd på kr. 878.732,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, 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 regnskapsestimatene 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 2013 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

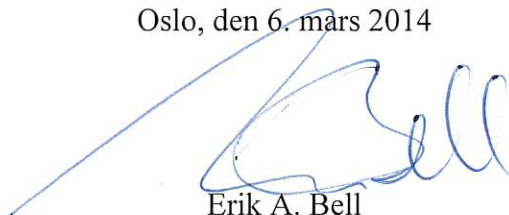
Konklusjon om årsberetningen

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, den 6. mars 2014



Erik A. Bell

Statsautorisert revisor