

**Årsoppgjør for 2017**

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

Innhold:

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter  
Årsberetning  
Revisjonsberetning

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

Utarbeidet med:  
Total Årsoppgjør

# STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2017

## Organisering

Sameiet Lundekroken 19-34 består av 198 bolig- og 4 næringsseksjoner. Næringsseksjonen eies av et syndikat tilrettelagt av Arctic Securities. Forvaltningen av næringsseksjonene blir som tidligere ivaretatt av utbyggeren av Lundekroken, men dette vil opphøre 31.12.2018.

I tillegg er de 61 boligseksjonene og 1 næringsseksjon (HC-plass) i husene 9, 10 og 11 en del av det samme boligkomplekset. Disse seksjonene ligger fortsatt på et eget gårds- og bruksnummer og utgjør Sameiet Lundekroken 14-18, men et enstemmig sameiermøte vedtok i 2015 å fusjonere de to sameiene. Prosessen med å fusjonere sameiene Lundekroken 14-18 og Lundekroken 19-34 ble stilt i bero inntil ny eierseksjonslov skulle tre i kraft. 1.1.2018. Det er derfor å anta at fusjonen blir gjennomført i løpet av 2018.

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 driftsutgiftene samt fremtidige vedlikeholdskostnader er Sameiet Lundekroken 14-18 fakturert et beløp tilsvarende summen av alle innkrevde felleskostnader i 2017. Denne praksisen er videreført i 2018 og vil fortsatte inntil sameiene er fusjonert.

## Årsregnskap 2017

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et tilfredsstillende uttrykk for resultatet i 2017 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Årets underskudd stort kr. 71.253,- blir dekket inn av egenkapitalen (vedlikeholdsfondet), som ved årsskiftet utgjorde kr. 4.665.334,-.

Forbruket av vann, med tilhørende avløp, har økt betydelig i 2017 uten at styret finner noen logisk forklaring på denne økningen. Sameiet er i dialog med Asker kommune om forholdet, og vannmåleren, som ble byttet i januar, er sendt inn for kontroll.

I regnskapet for 2017 er det avsatt kr 750.000,- i vann/avløp, men om vannmålerne viser riktig forbruk i 2017 vil regnskapet for 2018 få en betydelig merkostnad som følge av dette. Uavhengig av ovennevnte ber styret om at alle beboere har et bevisst forhold til forbruk av vann da dette er en stor utgiftspost i sameiet. Alle lekkasjer, eksempelvis toaletter som står og renner, må snarest utbedres av kyndig personell - evt. at toalettet byttes.

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 hht. ny eierseksjonslov og tilhørende vedtekter legalpant i hver eierseksjon for et beløp inntil 2 G (kr 187.268). Tidligere var beløpet 1G (kr 93.634)

Husleierestansene har gjennom året vært små, og betalingsmoralen i sameiet fremstår fortsatt som meget god.

## Drift og vedlikehold i 2017

Styret har i hht. vedlikeholdsplan 2013–2023 iverksatt maling av husene 4 – 8, to av veggene på hus 2 og 3 (øvrige 2 sidene ble malt i 15), samt gavlvegg mot øst på hus 1 (gavlvegg mot vest og langsiden mot E-18 ble malt i 15). Arbeidene tok en del lenger tid enn forutsatt, noe som skyldes den våte sommeren. Styret ser for seg at alle husene males på nytt om 5-7 år.

Sameiermøte 2017 vedtok at sameiet skal være tilknyttet 110-sentralen. Det har medført noe større utgifter enn budsjettet for året. For 2018 er tilknytningsavgiften hensyntatt i budsjettet.

Sameiermøte 2017 vedtok også å investere i felles infrastruktur slik at alle beboere som ønsker kan lade bilen sin på egen parkeringsplass. Investeringen for denne felles infrastrukturen kostet totalt kr 1.274.000, noe som er blitt betalt tilbake gjennom et kontantinnskudd stort kr 2.000,- sist sommer samt løpende nedbetalt med kr 100,- pr. måned. Totalt er det tilbakebetalt kr 713.000 pr. nyttår, hensyntatt tilskudd fra Asker kommune stort kr 50.000. Investeringen antas å være helt nedbetalt innen utgangen av 2019.

Pr. nyttår hadde ca. 20 % av beboerne (vel 50 stk.) benyttet seg av den nye lademuligheten i garasjen, og stadig flere kommer til. Kostnaden for å ettermontere ladestasjon på egen parkeringsplass koster ca. kr 27.000,-.

Lading fra andre kontakter i garasjen enn gjennom de godkjente ladestasjonene kan utgjøre en stor brannfare og er strengt forbudt. Overtredelser kan medføre erstatningsansvar ved skade.

Sameiet har også i år vasket parkeringsgarasjen. I tillegg ble det nye sykkelrommet tømt i mai for å bli vasket. Begge deler nødvendige tiltak, men likevel noe beboerne setter pris.

Styrets jobber løpende med å holde sameiets utearealer på et godt nivå. Styret er jevnt over fornøyd med hvordan gartnerfirmaet har ivaretatt dette oppdraget, men ser at utearealene krever tett oppfølging slik at disse fremstår slik beboere forventer. Utearealene er også viktige mht. hvordan Lundekroken ønsker å presentere seg overfor gjester og omgivelser.

Sameiet har i 2017 erfart hvordan den 10-årig driftsavtale («all in» - avtale) med Reber Schindler for heisene i husene 4-11 har fungert. Erfaringen så langt er at heisene i all hovedsak fungerer som forutsatt og at Reber Schindler passer ekstra på slik at «all in» avtalen også for dem ikke skal bli en økonomisk nedtur. Summen av ny driftsavtale og den automatisk overvåkning har gitt færre heisstopp og forhåpentligvis en større trygghet blant beboere.

Sameiet har tidligere vedtatt å innføre kontrollavgift ved ureglementert parkering på sameiets uteområder. Styret opplever at tiltaket får større og større effekt, men fortsatt er det litt for mange beboere/gjester/håndverkere som ikke respekterer dette. Styret håper at sameiets beboere sammen kan bidra til å redusere bilbruken på utearealene ytterligere slik at både barn og voksne trygt kan oppholde seg på sameiets felles- og lekearealer.

Søppelhåndteringen i Lundekroken er et stadig tilbakevendende tema. Tross skilting i søppelbodene og jevnlig påminnelser pr. mail og informasjon på sameiermøtet er kildesorteringen fortsatt ikke tilfredsstillende. Som følge av dette må vaktmester 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 visuelt skjemmende for beboere og gjester.

Sameiet har til sammen 10 kameraer i hhv. garasjen og ved enkelte av nedgangene til garasjen. Det er styrets vurdering at kameraovervåkning er nødvendig i sameiets bod- og garasjearealer da dette er preventivt mht. innbrudd og annen uheldig adferd. Selv om kameraene også kunne vært benyttet til å bedre «oppdragelsen» til enkelte er dette ikke lov i hht. rundskriv fra Datatilsynet.

Ut over den ren preventive effekten benyttes kameraene også til å sjekke evt. påkjørsler av garasjeporter slik at skadene raskt blir «oppklart» og kostnadene belastet den uheldige i stedet for at dette fordeles over felleskostregnskapet.

## **Styret**

Styret har i 2017 hatt 3 fysiske styremøter samt kommunisert noe mer pr. epost enn tidligere. 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.

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 ivarett sameiets ansvar og oppgaver uten styrehonorar.

På sameiermøte 2017 ble det vedtatt at styret skulle godtgjøres for sitt arbeid, dog slik at styrets leder ikke mottar honorar så lenge dette er utbyggers representant. Styrehonorarene vil bli fremlagt og evt. vedtatt på sameiermøte våren 2018.

## **Informasjon og dialog**

Sameiets beboere blir jevnlig informert av styret gjennom epost. I tillegg informerer vaktmester om driftsrelaterte ting ved å henge opp lapper. 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.

I tillegg har sameiet egen nettside – [www.lundekroken.no](http://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 bedrives ut i fra lokaler i sentrum av Oslo kommune.



## Offentlige krav og lovgivning

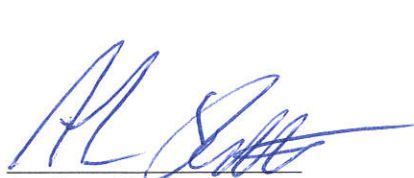
Etter styrets oppfatning har sameiets virksomhet ingen negativ innvirkning på det ytre miljø, og det foreligger ikke pålegg eller krav fra myndighetene om spesielle miljøtiltak.

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

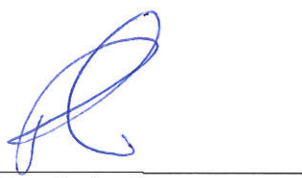
Det bekreftes herved at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Oslo/Asker, den 14. februar 2018

I styret for Sameiet Lundekroken 19 - 34



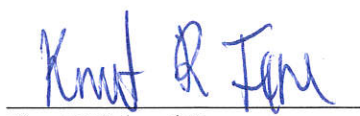
Anders Sletten  
Styrets leder



Per Carlenius  
Styremedlem



Asbjørn Melheim Johansen  
Styremedlem



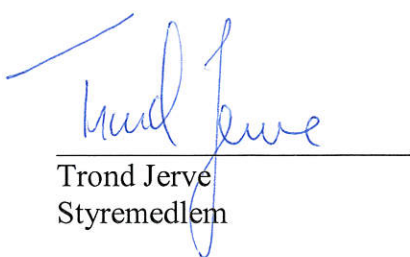
Knut Richard Føre  
Styremedlem



Per Johan Wilhelmsson  
Styremedlem



Gunn Elin Bjøru-Swatton  
Styremedlem



Trond Jerve  
Styremedlem



Knut-Omar Storsveen  
Styremedlem

## Resultatregnskap for 2017

### Sameiet Lundekroken 19-34

	Note	2017	2016
Innkrevde felleskostnader	2	8 812 009	7 805 656
Innkrevde strømutgifter		1 452 590	1 321 804
Annen driftsinntekt		94 033	458 651
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>10 358 631</b>	<b>9 586 111</b>
Renovasjon, vann, avløp og renhold	3	(1 612 126)	(1 385 593)
Lys og varme		(2 874 972)	(2 607 271)
TV/data		(1 512 941)	(1 384 548)
Anskaffelser		(18 828)	(90 509)
Drifts- og vaktmestertjenester Ajour		(583 719)	(626 935)
Vedlikehold og driftstjenester	4	(3 130 078)	(1 967 534)
Forretningsførsel/revisjon	5	(325 240)	(314 981)
Forsikring		(326 678)	(317 249)
Andre driftskostnader	6	(90 083)	(34 537)
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>(10 474 664)</b>	<b>(8 729 159)</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(116 032)</b>	<b>856 952</b>
Annen renteinntekt		44 780	65 121
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>44 780</b>	<b>65 121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>44 780</b>	<b>65 121</b>
<b>Ordinært resultat</b>		<b>(71 253)</b>	<b>922 073</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>(71 253)</b>	<b>922 073</b>
<b>Overføringer</b>			
Vedlikeholdsfond	9	(71 253)	922 073
<b>Sum</b>		<b>(71 253)</b>	<b>922 073</b>

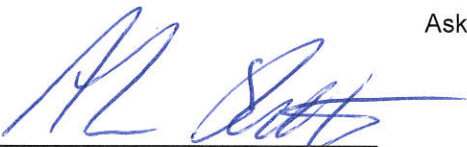
**Balanse pr. 31. desember 2017**  
**Sameiet Lundekroken 19-34**

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Leierestanser	7	46 470	42 861
Andre fordringer	8	730 297	154 859
Forskuddsbetalt driftskostnader		497 012	443 558
<b>Sum fordringer</b>		<b>1 273 779</b>	<b>641 278</b>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 284 099	6 236 709
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>5 284 099</b>	<b>6 236 709</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 557 877</b>	<b>6 877 987</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 557 877</b>	<b>6 877 987</b>

**Balanse pr. 31. desember 2017**  
**Sameiet Lundekroken 19-34**

	Note	2017	2016
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Vedlikeholdsfond	9	4 665 334	4 736 587
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 665 334</b>	<b>4 736 587</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 665 334</b>	<b>4 736 587</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		661 516	551 355
Forskuddsbetalte felleskostnader		190 235	543 766
Skyldig strøm (for mye innbet. akonto)	10	290 792	422 000
Skyldig vann/avløp		750 000	624 000
Annen kortsiktig gjeld		0	278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 892 543</b>	<b>2 141 400</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 892 543</b>	<b>2 141 400</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 557 877</b>	<b>6 877 987</b>

Asker, 14/2-18



Anders Sletten  
Styrets leder



Knut Richard Førre  
Styremedlem



Knut Omar Storsveen  
Styremedlem



Per Johan Wilhelmsson  
Styremedlem



Trond Jerve  
Styremedlem



Per Carlenius  
Styremedlem



Asbjørn Melheim Johansen  
Styremedlem



Gunn Elin Bjørn-Swatton  
Styremedlem



## Noter 2017

### 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 2017 er inntektsført.

#### Note 2 - Innkrevde felleskostnader

Sameiet har i 2017 krevd inn kr. 3,35 pr. teller brøk pr. måned for første halvår og kr. 3,55 pr. teller brøk pr. måned for andre halvår for leilighetene. Dette tilsvarer ca. kr.33,5 / kr. 35,5 kr pr. m2.

Alle felleskostnadene som knytter seg til 2017 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

<b>Renovasjon, vann, avløp og renhold inneholder:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Vann og avløp	750 145	623 697
Renovasjon	437 710	437 710
Renhold oppganger og fellesareal	424 271	324 186
<b>Totalt</b>	<b>1 612 126</b>	<b>1 385 593</b>

#### Note 4 - Spesifikasjon av vedlikehold og driftstjenester

<b>Vedlikehold og driftstjenester inneholder:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Drift og vedlikehold av bygning og garasjeanlegg	1 655 475	651 197
Drift og vedlikehold av elektro	310 736	163 719
Drift og vedlikehold av vvs, sanitæranlegg m.m.	37 485	37 534
Drift og vedlikehold av alarm/sikkerhet/brannvern o.l.	318 117	408 089
Drift og vedlikehold av heisanlegg	450 699	363 888
Drift og vedlikehold av porter	28 826	48 662
Drift og vedlikehold av sprinkelanlegg	33 178	12 701
Drift og vedlikehold til forebygging av skadedyr	26 225	25 000
Vedlikehold og skjøtsel av utvendig anlegg	269 337	256 744
<b>Totalt</b>	<b>3 130 078</b>	<b>1 967 534</b>

#### Note 5 - Spesifikasjon av forretningsførsel og revisjon

<b>Forretningsførsel og revisjon inneholder:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revisjonshonorar	15 375	16 625
Forretningsførerhonorar	309 865	298 356
<b>Totalt</b>	<b>325 240</b>	<b>314 981</b>

Revisjonshonoraret utgjør i sin helhet revisjon.

Forretningsførerhonoraret ble fakturert med kr. 1 215 inklusive merverdiavgift pr. leil. pr. år.

## Note 6 - Spesifikasjon av andre driftskostnader

<b>Andre driftskostnader inneholder:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Kontorrekvisita	0	1 556
Data/IT/lisenser m.m.	6 720	6 000
Porto	5 683	3 735
Bankgebyr	11 133	7 996
Leie parkeringsplass	63 947	14 375
Andre driftskostnader	2 600	877
<b>Totalt</b>	<b>90 083</b>	<b>34 539</b>

## Note 7 - Spesifikasjon av leierestanser/kundefordringer

Leierestansene og kundefordringer er vurdert til pålydende. Det er ikke tapsført leierestanser eller andre fordringer i løpet av 2017, da disse anses som sikre.

<b>Leierestanser:</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Leierestanser til pålydende	46 470	42 861
Avsatt til dekning av usikre fordringer	0	0
<b>Netto oppførte leierestanser</b>	<b>46 470</b>	<b>42 861</b>

## Note 8 - Andre fordringer

<b>Andre fordringer inneholder:</b>	<b>2017</b>
Forsikringssak, innbrudd 24.05.17, venter erstatning.	99 938
Opptjent inntekt, herav strøm elbil & vannforbruk bilvask	69 359
Rest på investering i elbil-lade infrastruktur.*	561 000
<b>Totalt</b>	<b>730 297</b>

\*Vedtatt på ordinært samiermøte 03.05.17. Kr. 1 274 000 er aktivert/balanseført, og er tilbakebetalt med kr. 713 000 i 2017.

## Note 9 - Spesifikasjon av vedlikeholdsfond (annen egenkapital)

<b>Posten Vedlikeholdsfond</b>	<b>Vedlikeholdsfond</b>	<b>Sum</b>
Vedlikeholdsfond 01.01.2017	4 736 587	4 736 587
Årets resultat	-71 253	(71 253)
<b>Vedlikeholdsfond 31.12.2017</b>	<b>4 665 334</b>	<b>4 665 334</b>

Årets resultat er overført vedlikeholdsfond (annen egenkapital).

## Note 10 - Skyldig strømutfgifter

Skyldig strømutfgifter kr. 290 792 utgjør for mye innbetalt akonto strøm fra beboere.

Sameierne betaler inn akonto strøm til sameiet, for mye/lite innbetalt er avregnet pr. 31. desember 2017.

Beløpet vil bli oppgjort i form av motregning mot akonto strøm for året 2018.