



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 880 281 682  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: espen.kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 323 529	3 276 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 323 529</b>	<b>3 276 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	52 486
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 922	42 922
Annen driftskostnad		10 242 277	3 376 956
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 399 299</b>	<b>3 472 364</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 075 770</b>	<b>-196 364</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		947	3 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>947</b>	<b>3 057</b>
Annen finanskostnad		92 218	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 218</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 271</b>	<b>3 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 167 041	-193 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		343 375	386 297
Sum varige driftsmidler		343 375	386 297
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		343 375	386 297
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 778	9 426
Sum fordringer		2 778	9 426
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 998 124	186 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 998 124	186 341
Sum omløpsmidler		4 000 902	195 767
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 344 277</b>	<b>582 064</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			304 836
Udekket tap		6 862 205	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 862 205</b>	<b>304 836</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 862 205</b>	<b>304 836</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 911 850	
Øvrig langsiktig gjeld		11 450	11 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 923 300</b>	<b>11 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 923 300</b>	<b>11 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 884	
Leverandørgjeld		71 771	84 197
Skyldige offentlige avgifter			27 890
Annen kortsiktig gjeld		209 527	153 691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>283 182</b>	<b>265 778</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 206 482</b>	<b>277 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 344 277</b>	<b>582 064</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393127

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 880 281 682  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: espen.kristiansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 880 281 682  
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 323 529	3 276 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 323 529</b>	<b>3 276 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	52 486
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 922	42 922
Annen driftskostnad		10 242 277	3 376 956
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 399 299</b>	<b>3 472 364</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 075 770</b>	<b>-196 364</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		947	3 057
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>947</b>	<b>3 057</b>
Annen finanskostnad		92 218	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 218</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 271</b>	<b>3 057</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 167 041	-193 307
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>



Organisasjonsnr: 880 281 682  
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		343 375	386 297
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		343 375	386 297
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		2 778	9 426
Sum fordringer		2 778	9 426
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 998 124	186 341
Sum omløpsmidler		4 000 902	195 767
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 344 277</b>	<b>582 064</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			304 836



Udekket tap	6 862 205	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 862 205</b>	<b>304 836</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 862 205</b>	<b>304 836</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 911 850	
Øvrig langsiktig gjeld	11 450	11 450
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 923 300</b>	<b>11 450</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 923 300</b>	<b>11 450</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 884	
Leverandørgjeld	71 771	84 197
Skyldige offentlige avgifter		27 890
Annen kortsiktig gjeld	209 527	153 691
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>283 182</b>	<b>265 778</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 206 482</b>	<b>277 228</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 344 277</b>	<b>582 064</b>



Organisasjonsnr: 880 281 682  
LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Ljabru Terrasse Boligsameie

24. mars 2022

Selskapsnummer: 2716





## Velkommen til årsmøte i Ljabru Terrasse Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2022 kl. 19:00, Nordstrand Seniorsenter, Poppelstien 6.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det vil ikke bli servering på årsmøtet denne gangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede.
3. Valg av en til å føre protokoll og to seksjonseiere som protokollvitner.
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Styrets årsrapport for 2021
6. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021.
7. Styrets forslag til budsjett for 2022
8. Fastsettelse av honorarer
9. Utvidelse av parkeringsarealet.
10. Avtale med sikkerhetsgruppen Nordstrand
11. Støyskjerm mot Ekebergveien
12. Terrasser for 60m<sup>2</sup> leiligheter i 290 og 292
13. Forslag til nytt punkt i vedtektenes §1 pkt.14 - Farge på markiser
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ljabru Terrasse Boligsameie**



Sak 1

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

#### **Styrets innstilling**

Styret går inn for at styreleder Torkil Michelsen velges til møteleder.

#### **Forslag til vedtak**

Torkil Michelsen velges til møteleder.

Sak 2

### **Godkjenning av de stemmeberettigede.**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

#### **Forslag til vedtak**

Det foreslås å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

### **Valg av en til å føre protokoll og to seksjonseiere som protokollvitner.**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

#### **Forslag til vedtak**

Det foreslås at Hans Bakkland fører protokollen og seksjonseierne ..... og ..... signerer som protokollvitner.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

## Styrets årsrapport for 2021

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har i 2021 bestått av Torkil Michelsen, styreleder, Anne-Brit Bråten, nestleder og styremedlemmene Knut Røkås, Hans Bakkland og Roy Ekstrøm.

Det er avholdt 16 styremøter i 2021. På grunn av smittesituasjonen ble flere av møtene gjennomført digitalt.

Styret arrangerte vårdugnad 10.mai med mange fremmøtte. Det ble gjort et imponerende arbeid med å fjerne busker etc. langs husveggene for å forberede for oppsetting av stillaser og sommerens utvendige oppussing. Høstdugnaden ble gjennomført 16.oktober med godt oppmøte. Det ble satt ut containere ved begge dugnadene slik at beboerne kunne kvitte seg med diverse avfall.

Det har i 2021 skjedd 4 eierskifter i sameiet.

### REHABILITERING, VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV SAMEIET I 2021

Gartnerarbeidet og håndmåking av snø i trapper og gangveier ble også i 2021 utført av Hage & Grøntanlegg AS. Maskinell snørydding og strøing utføres av Steinar Gjersrud & Co AS. Styret er tilfreds med det arbeidet de ovennevnte firma har gjort og har derfor valgt å videreføre begge avtalene for 2022. Vaktholdet på sameiets område har vært utført av Sikkerhetsgruppen AS med patrulje med hund på kveld og natt. Oppdraget er utført i henhold til avtalen, som koster sameiet kr 73.608,- pr. år. Styret er i tvil om nytten av denne avtalen og ønsker at årsmøtet stemmer over om den skal videreføres.

I oktober ble det igjen nødvendig å felle totalt 14 trær på sameiets eiendom. De fleste langs Ekebergveien, der flere grantrær viste seg å være angrepet av barkebiller. Det var nødvendig å felle og fjerne trærne for å unngå skade på flere av de gjenstående friske trærne.



I løpet av sommeren og høsten ble det plantet 5 bøketrær og 5 barlindbusker kjøpt inn fra Hageland, i tillegg til 10 granbusker.

I løpet av sommeren 2021 ble de siste arbeidene med terrasserehabilitering gjennomført. Det besto i endring av nedløpsrør og innkassing av noen sluk, samt omlegging av varmekabler i nedløpsrørene.

Det store prosjektet i 2021 har vært rehabilitering av sameiets bygninger. Bygningene ble vasket, ødelagt panel ble skiftet ut, betongskader ble reparert og panel og betong ble malt. Det ble skrevet en avtale med OBOS Prosjekt AS om anbudsinnhenting, kontraktinngåelse, samt forberedelse til og oppfølging av arbeidene. Prosjektlederen gjorde en utmerket jobb og dette har vært særdeles nyttig for sameiet.

I tillegg ble all utvendig belysning skiftet ut og nødvendige utbedringer på sameiets elektriske anlegg ble gjort. Det ble også installert nedgravde avfallscontainere som erstatning for søppelskurene og alle garasjeporter i bygningene ble skiftet ut. Det ble i tillegg satt i gang et prosjekt med utskifting av de frittstående garasjene. Av forskjellige årsaker har det tatt lenger tid enn beregnet å komme i gang med byggingen og dette prosjektet vil bli fullført i 2022.

Rehabiliteringsprosjektene ble vedtatt på årsmøtet i 2021 med budsjett for hvert prosjekt, basert på de tilbud som hadde blitt innhentet av styret. Nedenfor vises en oppstilling over budsjett sammenliknet med faktiske kostnader.

Prosjekt	Budsjett	Faktisk kostnad	
Utvendig oppussing	5.106.128	5.330.402	+ 224.274
Belysning	516.176	962.533	+ 446.357
Garasjeporter	615.000	552.887	- 62.113
Avfallscontainere	800.000	841.537	+41.537
<b>SUM</b>	<b>7.037.303</b>	<b>7.687.359</b>	<b>total økning 9,2%</b>

Utvendig oppussing ble noe dyrere enn anslått idet det var nødvendig med utskifting av mer panel enn først beregnet. Overskridelsen er i sin helhet etterbestilt maling av beslag på pipeløp, ventilasjonshus og nedløpsrør som utgjorde kr 235'. Det betyr at kostnaden for oppussingen ellers holdt seg innenfor overslaget.

For belysningsprosjektet ble det en overskridelse fordi det viste seg nødvendig å skifte ut et antall koplingsbokser som var utette og derfor fuktige inni. En del brytere og kabel måtte også skiftes på grunn av alder og det måtte monteres overspenningsvern i hvert bygg, slik at det elektriske anleggets tilstand nå skal være i overensstemmelse med



gjeldende krav. Det ble nødvendig å montere noen ekstra lamper, for å få godt nok lys i trappene. Ekstra lamper beløp seg til kr 23'. Det ble også montert tre lyktestolper ved øvre innkjørsel, som ga en ekstra kostnad på ca. kr 55'. Det ble etterbestilt nye brytere for lyset ved inngangsdørene, som ga et tillegg på ca. kr 100'. Graving for kabelrør og støping av fundamenter for pullerter var tenkt som en egeninnsats/dugnad av styret og eventuelt andre. Det viste seg svært vanskelig å få samordnet dette arbeidet, så det ble nødvendig å leie inn hjelp for dette. Dette kom på ca. kr 28'. Den resterende overskridelsen utgjør ca. kr 240' som er en blanding av materiell som måtte erstattes som en følge av at det elektriske anlegget er 53 år gammelt, og et tillegg i arbeidstimer for dette. Overskridelsen utgjør omkring kr 60' pr. bygning som er akseptabelt for et gammelt anlegg.

Utskifting av garasjeporter ble kr 62' rimeligere enn budsjettet, idet styret oppnådde en noe lavere pris på leveransen.

For de nedgravde avfallscontainerne ble det en overskridelse på kr 41' over budsjett. Økningen skyldes at det ble nødvendig med en lengre støttemur enn forutsatt ved containerne nede. Der måtte anlegget snus 90 grader på grunn av at det dukket opp el. kabler som ikke var merket på kartet. Oppe ble muren noe høyere enn beregnet og derved noe dyrere.

## PLANER FOR 2022

I 2022 skal planene for nye frittstående garasjer gjennomføres. Byggingen har blitt forsinket og det vises til informasjon som er sendt ut til seksjonseierne tidligere. Styret foreslår samtidig at parkeringsarealet nedenfor bygningene utvides med 2.5 meter og at det settes opp 8 lyktestolper langs asfaltkanten. Det forutsettes samme type stolper som de som er montert ved avfallscontaineren oppe. Parkeringsarealet mellom den frittstående garasjen oppe og det søndre søppelskuret trenger også 2-3 lyktestolper, samt en reparasjon av asfaltkanten mot nabogrensen.

De tidligere søppelskurene vil i løpet av sommeren bli bygget om til sykkelkur. Styret foreslår at dette delvis kan gjøres som dugnadsarbeid.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets årsrapport for 2021 til etterretning.



Sak 6

## Årsregnskap og revisjonsberetning for 2021.

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Årsregnskapet for 2021 viser et underskudd på kr 7.167'. I dette beløpet ligger oppussing med kr 7.687', refr. note 8 i regnskapet. Justert for dette beløpet er resultatet kr 520', som er kr 744' lavere enn budsjettert.

Inntektene er kr 123' lavere enn budsjettert på grunn av at avregningen av felleskostnadene ble endelig fastsatt svært sent på året.

Av uforutsette kostnader er kr 66' for utbedring av vannskade i en leilighet i 296, kr 90' for felling og fjerning av skadede trær og kr 56' for reparasjon lekkasjer i «småtak». Sluttarbeider på terrasser utsatt fra 2020 er kr 113', reparasjon av glasskade kr 29' og nye postkasser kr 22'. Det er brukt elektrisk kraft for kr 35' mer enn budsjettert i 2021. Til sammen blir dette kr 534' av det totale budsjettavviket på kr 774'.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsregnskapet for 2021. Underskuddet vedtas overført til egenkapital. Revisors beretning tas til etterretning.

### Vedlegg

1. Revisjonsberetning 2716.pdf
2. Årsregnskap 2021.pdf

Sak 7

## Styrets forslag til budsjett for 2022

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Kostnadene vil øke noe i 2022. Kommunale avgifter for vann, avløp og renovasjon vil ha en liten økning. Strømkostnadene anslås å øke noe i forhold til det sameiet har betalt i 2021.

De arbeidene som ble gjennomført i 2021 ble finansiert med låneopptak i OBOS Bank AS. Av lånebeløpet gjenstår et beløp på konto tilsvarende kostnaden for bygging av nye garasjer.

Styret vil i 2022 konsentrere sitt arbeid om bygging av nye garasjer. Videre legges det inn kostnader i budsjettet for å kunne møte uforutsatte hendelser og skader som kan inntreffe. Det er lagt opp til et budsjett med realistiske forventninger om forbruk.

Budsjettet viser et driftsresultat på kr 1.037' før renter og avdrag. Resultatet etter finanskostnader er budsjettet til kr 682'. Likviditetsbudsjettet for 2022 viser at sameiets likviditet vil bli bedret i løpet av året med et likviditetstilskudd på kr 422' for året.

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar styrets forslag til budsjett for 2022.

Sak 8

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for 2022 foreslås satt til samme beløp som i 2021 med kr 100.000,-.

**Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at styrets honorar for 2021 fastsettes til kr 100.000,- samlet for styrets 5 medlemmer.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2021-2022 settes til kr 100.000,-.

Sak 9

**Utvidelse av parkeringsarealet.**

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det arealet som er opparbeidet til parkering nede foran bygningene er noe for smalt. Når det skal større kjøretøyer med varer frem til bygningene er fremkommeligheten til tider vanskelig. Det samme gjelder dersom det er behov for tilgang for utrykningskjøretøyer, det gjelder både ambulanse og brannbiler. Disse kjøretøyene er så høye at de må kjøre utenom utspringene over garasjene. Dersom det står parkerte biler som ikke har kjørt helt inn til plenkanten, er det vanskelig å komme forbi.

Asfalten langs plenkanten begynner å sprekke opp og det er også et behov for bedre belysning langs parkeringsarealet. Langs asfaltkanten er det tre bjørketrær som har vokst seg så store at grenene henger over parkerte biler. I vår- og sommermånedene drypper det sevre fra bladene og det gir lakkflekker på parkerte biler. Disse trærne må fjernes og det foreslås å plante en rad med nye trær 4-5 meter inn på plenen, slik at de har nok plass til fremtidig vekst. Det kan f.eks. plantes frukttrær (eple, kirsebær) som er dekorative i blomstringsperioden om våren og som også gir frukt til de som er interessert i å høste.



Styret foreslår at parkeringsarealet nede utvides med 2,5 meter. Tilbudene inkluderer kantsten mellom asfalten og plenen. Samtidig foreslås det å sette opp 7 lyktestolper langs kanten av plenen for å gi bedre belysning.

På parkeringsarealet oppe ved 294 foreslås det satt opp 3 lyktestolper og at asfaltkanten repareres langs gjerdet.

Det er innhentet tre anbud for arbeidet; et fra Kristian Sørby AS som ordnet med de nedgravde søppelcontainerne, et fra Steinar Gjersrud & Co. AS som brøyter hos oss og et fra Hage & Grønt AS som vedlikeholder plen og busker.

Tilbudte priser er som følger:

Kristian Sørby AS	kr 719.947,19
Steinar Gjersrud & Co. AS	kr 432.362,50
Hage og Grønt AS	kr 483.400,00

Alle beløp er inkludert mva.

Belysning vil komme på kr 90.000,-.

### Styrets innstilling

Etter styrets oppfatning er det nødvendig å utvide parkeringsarealet nede foran bygningene, for å gi bedre fremkommelighet for store kjøretøy og for å gjøre det enklere å kjøre inn i og ut av garasjene. Etter at utvidelsen er gjennomført vil parkeringsplassene bli merket opp.

Et gyldig vedtak krever 2/3-dels flertall, fordi forslaget innebærer en omdisponering av en del sameiets fellesareal fra gressplen til parkeringsareal.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å utvide parkeringsarealet nede med 2,5 meter, reparasjon av parkeringsarealet oppe ved 294 og montering av utebelysning som foreslått. Steinar Gjersrud & Co. AS velges som leverandør.

### Vedlegg

3. Tilbud-2022-02-24\_16-52-59 (4) Gjersrud.pdf
4. Vedlegg Tilbud Hage og Grønt.pdf
5. Ljabru Terrasse- utvidelse park.plasser med kantstein.pdf



Sak 10

## Avtale med sikkerhetsgruppen Nordstrand

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sameiet har i en årrekke hatt avtale med Sikkerhetsgruppen Nordstrand som har kontrollert bygningene utvendig to ganger hver natt. Denne avtalen koster sameiet nå kr 73.608,- pr. år.

Styret har ikke mottatt noen rapporter om uregelmessigheter som følge av vaktelskapets kontroller. Styret er i tvil om denne avtalen er regningssvarende for sameiet, ogå fordi flere av seksjonseierne har installert egen alarm for sin seksjon.

Denne saken er tidligere tatt opp på et årsmøte og det var dengang flertall for å beholde avtalen med vaktelskapet. Styret ønsker derfor at årsmøtet på nytt avgjør om avtalen skal videreføres eller ikke.

### Styrets innstilling

Styret fremmer saken for avstemming idet avtalen etter styrets oppfatning har en svært liten nytte for sameiet. Styrets holdning er derfor å avslutte avtalen med Sikkerhetsgruppen Nordstrand.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å avslutte avtalen med Sikkerhetsgruppen Nordstrand.

Sak 11

## Støyskjerm mot Ekebergveien

**Forslag fremmet av:** Jonas Brække

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Etter at det måtte hugges noen trær langs Ekebergveien har det kommet et forslag om å bygge en støyskjerm langs veien. Trefellingen har gitt et par åpne hull i trefellingen mot Ekebergveien. Det ble sommeren 2021 plantet en del busker og trær, men det vil ta noen år før disse vokser til en høyde som er nødvendig for at de demper støy fra veien.

Kostnadene for en støyskjerm varierer fra omkring kr 4.000,- opp til drøyt kr 10.000 pr meter skjerm, ferdig montert. det vil også påløpe kostnader til prosjektering og til fundamentering/støping. Totalt vil det være aktuelt med ca.150 meter støyskjerm. Det må søkes om byggetillatelse i Plan- og Bygningsetaten for en støyskjerm og det er et krav om en prosjekterende entreprenør for arbeidet.

Avstanden fra Ekebergveien til sameiets bygninger og høyden på bygningene gjør at det er de nederste to etasjene som vil ha mest nytte av en støyskjerm. En skjerm vil



også reflektere noe støy mot naboene på vestsiden av Ekebergveien, som betyr at det er sannsynlig med naboprotester på en byggesøknad.

### Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om en støyskjerm mot Ekebergveien. Den informasjon som foreløpig er innhentet antyder at et slikt prosjekt vil ha en kostnad som ligger i området fra kr 900' opp til kr 2 mill. Sameiet har fortsatt uløste vedlikeholdsoppgaver, spesielt utbedring av trappene mellom bygningene, som etter styrets oppfatning bør gjennomføres før en eventuell støyskjerm mot Ekebergveien utredes nærmere.

Det legges frem et forslag om at det skal utredes hva det vil koste å bygge en støyskjerm. Et slikt vedtak frever alminnelig flertall. Dersom det på et senere årsmøte fremmes en sak om å bygge støyskjerm, vil den saken kreve minst 2/3 flertall.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å utrede kostnader og muligheter for bygging av støyskjerm mot Ekebergveien.

Sak 12

## Terrasser for 60m2 leiligheter i 290 og 292

**Forslag fremmet av:** Fiona Boumard

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er sendt inn et forslag til årsmøtet om å utrede muligheten for å bygge terrasse på de små takene utenfor de leilighetene som er på 60 m2 i 290 og 292.

### Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om en terrasse for de leilighetene som i dag ikke har terrasse.

Det er flere spørsmål knyttet til et slikt prosjekt. For det første vil slike terrasser endre karakteren for to av bygningene og det er lite trolig at dette blir godkjent fordi bygningene er ført på gul liste hos Byantikvaren. For det andre vil innsynsforholdene for de allerede eksisterende terrassene bli betydelig endret.

Det fremmes et forslag om å utrede mulighetene for en terrasse for 60 m2 leilighetene i 290 og 292. Et slikt forslag krever alminnelig flertall.

Utbygging eller endring av fasade krever 2/3 flertall i årsmøtet, i tillegg vil en slik endring etter styrets oppfatning kreve tilslutning fra alle de berørte seksjonene, dvs. de som eier de allerede eksisterende terrasser i 290 og 292. Det er lite trolig at det vil bli oppnådd, vurdert ut fra tidligere diskusjoner om denne type utbygging.



Styret kan ikke finne at dette spørsmålet er stemt over i årsmøtet tidligere og forslaget legges derfor frem for avstemming. Styrets innstilling er å ikke anbefale forslaget.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar å utrede muligheten for å bygge terrasse utenfor 60m<sup>2</sup> leilighetene i 290 og 292.

Sak 13

### **Forslag til nytt punkt i vedtektenes §1 pkt.14 - Farge på markiser**

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I mange borettslag og sameier er det fastsatt regler for valg av type og farge på utvendige markiser. Etter at bygningene ble pusset opp i 2021, ser styret at det er et behov for slike regler også i vårt sameie. Følgende tekst foreslås:

§1 pkt.14 (nytt punkt)

"Utvendige markiser på terrasser og over vinduer i sameiets bygninger skal være i ensfarget grå farge. Det kan velges enten mørkgrå eller lysgrå farge på markisen."

#### **Styrets innstilling**

Styret har fått flere tilbakemeldinger om at fargevalgene på utvendige markiser gir et svært brokete inntrykk av bygningenes fasader. For å ivareta et best mulig helhetsinntrykk er det nødvendig å ta inn et punkt i sameiets vedtekter om farge på markiser.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar nytt punkt 14 i vedtektenes §1 som følger: "Utvendige markiser på terrasser og over vinduer i sameiets bygninger skal være i ensfarget grå farge. Det kan velges enten mørkgrå eller lysgrå farge på markisen."



Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

To styremedlemmer er på valg i 2022, det er Anne-Brit Bråten og Hans Bakkland.- Anne-Brit Bråten ønsker å fratre som styremedlem. Hun har vært nestleder i styret og det skal derfor velges ny nestleder separat.

Valgkomiteens innstilling er som følger:

På forrige årsmøte, avholdt digitalt 8. – 12. mars 2021, ble følgende styre valgt:

Styreleder: Torkil Michelsen, valgt for 1 år i 2021, tar gjenvalg som styreleder

Nestleder: Anne-Brit Bråten, valgt for 1 år i 2021, tar ikke gjenvalg

Styremedlem: Hans Bakkland, valgt for 2 år i 2020, tar gjenvalg

Styremedlem: Roy Ekstrøm, valgt for 2 år i 2021, - ikke på valg

Styremedlem: Knut Røkås, valgt for 2 år i 2021, - ikke på valg

Elin Bakke, Ekebergvn 294 J, er villig til å påta seg styreverv i sameiet.

Valgkomiteens innstilling til valg på nytt styre for 2022:

Styreleder: Torkil Michelsen – velges for 1 år

Nestleder: Hans Bakkland – velges for 2 år som styremedlem, 1 år som nestleder

Styremedlem: Elin Bakke – velges for 2 år

Vennlig hilsen

Valgkomiteen

Elin Reitevold og Tone Lund Nordal

## Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling som er gjengitt ovenfor.



## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Bakke
- Hans Bakkland



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Rosenholm Campus, Rosenholmveien 25  
1414 Trollåsen  
Tlf.nr. 917 38 645  
[otterstadsrevisjonskontor@gmail.com](mailto:otterstadsrevisjonskontor@gmail.com)  
Org.nr. 913 841 123  
<https://www.otterstadrevisjon.no/>

Revisjonsberetning 2716.pdf

Til årsmøtet i Ljabru Terrasse Boligsameie

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### **Konklusjon**

Vi har revidert Ljabru Terrasse Boligsameie's årsregnskap som viser et underskudd på kr 7 167 041. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 selskapet 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.

##### **Styrets og forretningsførers ansvar for regnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den 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 ledelsen ta standpunkt til selskapets 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. Betyggende 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.

15 av 29

Vedlegg 1



## OTTERSTADS REVISJONSKONTOR A/S

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av regnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i regnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oppegård, 03.03.2022  
Otterstads revisjonskontor AS

Merete Otterstad Sandsnes  
Statsautorisert revisor



## LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 880 281 682, KUNDENR. 2716

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 309 215	3 237 359	3 442 000	3 254 000
Andre inntekter	3	14 314	38 641	5 000	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 323 529</b>	<b>3 276 000</b>	<b>3 447 000</b>	<b>3 254 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-6 486	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-46 000	-100 000	-100 000
Avskrivninger		-42 922	-42 922	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 469	-10 500	-11 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 500	-91 625	-95 000	-94 000
Konsulenthonorar	7	-15 337	0	0	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-8 335 108	-2 020 240	-240 000	-292 000
Forsikringer		-322 189	-277 513	-318 000	-340 000
Festeavgift		-207 836	-189 541	-207 835	-207 835
Kommunale avgifter	9	-549 090	-534 164	-553 000	-560 000
Energi/fyring		-115 015	-31 002	-80 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 674	-172 300	-177 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-437 059	-50 072	-387 500	-206 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 399 299</b>	<b>-3 472 364</b>	<b>-2 183 435</b>	<b>-2 100 035</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 075 770</b>	<b>-196 364</b>	<b>1 263 565</b>	<b>1 153 965</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	947	3 057	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-92 218	0	0	-325 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-91 272</b>	<b>3 057</b>	<b>1 000</b>	<b>-324 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 167 041</b>	<b>-193 307</b>	<b>1 264 565</b>	<b>829 965</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-304 836	-193 307		
Udekket tap		-6 862 205	0		



## LJABRU TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 880 281 682, KUNDENR. 2716

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger(seksjon 50)	13	343 375	386 297
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>343 375</b>	<b>386 297</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 778	5 797
Forskuddsbetalte kostnader		0	3 629
Driftskonto OBOS-banken		3 998 124	163 983
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	21 404
Sparekonto OBOS-banken		0	954
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 000 902</b>	<b>195 767</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 344 277</b>	<b>582 064</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	304 836
Udekket tap		-6 862 205	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 862 205</b>	<b>304 836</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 911 850	0
Annen langsiktig gjeld	16	11 450	11 450
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 923 300</b>	<b>11 450</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		82 792	141 056
Leverandørgjeld		71 771	84 197
Skyldige offentlige avgifter		0	27 890
Påløpte renter		1 884	0
Annen kortsiktig gjeld	17	126 735	12 635
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>283 182</b>	<b>265 778</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 344 277</b>	<b>582 064</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 7.3.2022  
Styret i Ljabru Terrasse Boligsameie

Torkil Michelsen /s/

Hans Bakkland /s/

Roy Ekstrøm /s/

Knut Røkås /s/

Anne-Brit Bråten /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 295 152
Leie	120 000
Bodleie	26 760
Avregning	-90 973
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 350 939</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-41 724
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 309 215</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Cureco	3 589
Viderefakturert rørleggerarbeid	5 135
Regnskapskorrigeringer	6
Lading av kjøretøy mm	5 584
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 314</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
--------------------	---------



---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-14 100**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 180, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 469.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS **-15 337**

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-15 337****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggteknisk **-373 750**

Utemiljø, Brødr. Kolstad installasjon AS **-775 032**

Fasaderehabilitering, Malercompagniet Oslo AS **-6 538 577**

---

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-7 687 359**

Drift/vedlikehold bygninger **-283 422**

Drift/vedlikehold VVS **-53 783**

Drift/vedlikehold elektro **-45 519**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg **-162 468**

Drift/vedlikehold brannsikring **-84 228**

Drift/vedlikehold garasjeanlegg **-10 000**

Kostnader dugnader **-8 330**

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-8 335 108**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt **-566**

Vann- og avløpsavgift **-355 021**

Feieavgift **-428**

Renovasjonsavgift **-191 378**

Eiendomsskatt næring **-1 698**

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-549 090****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container **-36 625**



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 602
Verktøy og redskaper	-22 113
Vakthold	-42 938
Snørydding	-203 165
Gressklipping	-102 816
Andre fremmede tjenester	-935
Kopieringsmaterieil	-1 937
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 180
Andre kontorkostnader	-4 294
Porto	-1 345
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 059
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-437 059</b>

#### NOTE: 11

##### FINANSINTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	947
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>947</b>

#### NOTE: 12

##### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 159
Andre rentekostnader	-59
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 218</b>

#### NOTE: 13

##### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2020	429 219
Avskrevet tidligere år	-42 922
Avskrevet i år	-42 922
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>343 375</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

Sameiet eier seksjonsnr 50, det er beregnet en skattemessig verdi pr 31.12.2021 på kr 4 493 885,-

#### NOTE: 14

##### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.



Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken As

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	2 000 000
Nedbetalt i år	-10 911 850
	-10 911 850
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-10 911 850</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum nøkkel bodrom -11 450

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -11 450**

**NOTE: 17**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr ikke utbetalt Herø -1 135

Innbetalt Elbil ladeboks -11 500

Avsatt styrehonorar -114 100

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -126 735**



## Steinar Gjersrud & Co AS

Kongeveien 47, 1412 SOFIEMYR, Norge  
Telefon: 90733141  
E-postadresse: sgjersrud@gmail.com  
Foretaksregisteret: NO 970 291 164 MVA

Ljabru Terrasse Boligsameie  
c/o OBOS Eiendomsforvaltning (2716)  
Pb 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo

### Tilbud

Tilbudsnummer:	8565	Tilbudsdato:	2022-02-24
Kundenr.:	10093	Vår kontakt:	Erik Gjersrud
Referanse:	Utvidelse av parkering nedside.	Betalingsbetingelser:	14 dager
Leveransedato:	2022-02-24	Lev.sted:	Ekebergv 290-296 1166 OSLO, Norge

Svar sendes på mail: [sgjersrud@gmail.com](mailto:sgjersrud@gmail.com)

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
Fjerne 2 stk. bjørk - felling - bortkjøring av kvist og stokker. mulig det nederste også må ned.	2	4 390,00	8 780,00	2 195,00	10 975,00
Utgraving av jord - 2.5 x 104 - 260 m2 - 0.40 dybde - 145 m3 til deponi ca. 20 lass til deponi - nytt bærelag.	260	510,00	132 600,00	33 150,00	165 750,00
Skjære gammel asfalt kant 1 m inn. 104 m	104	105,00	10 920,00	2 730,00	13 650,00
Ny asfalt AGB 11 104 x 3.5 m - 364 m2 - asfalt må påberegnes litt lenger inn grunnet mye sprekker.	364	245,00	89 180,00	22 295,00	111 475,00
Granitt 12 x 25 Fas - 106 m - støpes i ytterkant. forbehold om granitt, må bestilles i god tid.	106	985,00	104 410,00	26 102,50	130 512,50
Oppmåles / reguleres til slutt.			0,00	0,00	0,00
<b>Sum (NOK)</b>			<b>345 890,00</b>	<b>86 472,50</b>	<b>432 362,50</b>



Videresendt melding:

**Fra:** [post@servicegartner.no](mailto:post@servicegartner.no)

**Dato:** 1. mars 2022 kl. 01:12:05 CET

**Til:** Hans Bakkland <[hansebakk@yahoo.no](mailto:hansebakk@yahoo.no)>

**Emne:** Sv: Utvidelse av parkeringen på nedsiden

Hei Hans, da sender jeg som avtalt tilbud for utvide 2,5 meter ( ca 120 meter lengde)  
parkeringen: Utgraving og bortkjøring av  
masser

Innkjøring av nye masser kult/pukk

Legging av fressemasse og asfaltering av 300 m2

Sette opp spikma kantstein på 120 løpe meter

Legging av matjord bak kantsteienen. Felle og bortkjøre  
bjørketrærne 3 stk

Totalpris - 483400 kr eks mva

Arbeid kan utføres rett etter 17 Mai  
Mvh Hage og Grøntanlegg AS

;) )



## VI KAN UTFMII JØ!



ANLEGGSGARTNERMESTER

**Kristian Sørby AS**



Kristian Sørby AS  
Vangsjordet 28  
1811 Askim

Ljabru Terrasse  
v/ Torkil Michelsen

Askim 22.02.2022

Tlf: 90 55 03 56  
kristian@sorby.as  
www.sorby.as  
Org.nr.: 929218426

### Pristilbud på utvidelse av parkeringsplasser på nedre nivå. Alternativ med kantstein.

Post	Beskrivelse	Enhet	Antall	Enh.pris	Sum
<b>1</b>	<b>Generelle utgifter:</b>				
1.1	Diverse rigging av maskiner og utstyr:	RS	1	6 000,00	8 500,00
1.2	Renhold og sikringsarbeid: (RundSum)	RS	1	3 500,00	3 500,00
1.3	Frarigging	RS	1	6 000,00	8 500,00
1.4	HMS og kvalitetssikring:	RS	1	6 000,00	6 000,00
1.5	Kabelpåvisning:	RS	1	4 500,00	4 500,00
<b>2</b>	Felling av stor bjørk + oppgraving av rot - bortkjøring: Dyr tippavgift på rota:	RS RS			15 000,00 1 750,00
<b>3</b>	<b>Graving og bortkjøring for utvidelse:</b> Ytterste meter av eksisterende bør utbedres - totale m2 blir da 400 m2 - se vedlegg:				
3.1	Saging av asfalt: Fjerning av eksisterende asfalt- tykkelse inntil 4 cm, tippavgifter:	m RS	100	95,00	9 500,00 17 500,00
<b>4</b>	<b>Nytt pukkfundament:</b>				
4.1	Utgraving 40 cm:	m2	400	70,00	28 000,00
4.2.1	Bortkjøring (langt til depot) 400 m2 x 0,4m x 1,3 (løse masser) = 208 m3	m3	208	130,00	27 040,00
4.2.2	Tippavgifter:	m3	208	140,00	29 120,00
4.3	Oppbygging av nytt pukkfundament: * Fiberduk bruksklasse 3 * Forsterkningslag av 25 cm maskinkult 20-120 mm * Bærelag av 10-15 cm Pukk 0-60 mm * Lagvis komprimering Samlet sum post 4.3:	m2	400	240,00	96 000,00
<b>5</b>	Finavretting med subbus og Asfaltering med Agb11 - tykkelse 4 cm Rigg asfaltfirma:	m2 RS	400	265,00	106 000,00 7 000,00
<b>6</b>	<b>Plenarbeider:</b>				
6.1	Oppbygging med utgravde masser og påføring av 10 cm vekstjord:	m2	200	135,00	27 000,00

Vedlegg 5 **Våre arbeidere reflekterer både gode håndverks tradisjoner og riktig bruk av moderne tekniske løsninger med kantstein.pdf**  
**Vi garanterer kvalitet, kompetanse, trygghet og leverer innenfor avtalte tidsfrister**



## VI KAN UTEMILJØ!

6.2	Finplanering og plenarbeider: (Tillegg for evt. ferdiggress - pr. m2 kr. 135,-)	m2	200	85,00	17 000,00
7	Granittkantstein 12 x 25cm				
7.1	Utvidelse av pukkfundament 0,5m langs hele plassen - graving/bortkjøring/ pukk osv.:	m2	100	300,00	30 000,00
7.2	Kantstein settes på betongpute og bakstøpes:	m2	100	1 200,00	<u>120 000,00</u>
	Til sammen				561 910,00
	Admin/drift 2,5%				<u>14 047,75</u>
	Sum eks. mva.:				575 957,75
	Mva				<u>143 989,44</u>
	Sum inkl. mva.:				<u>719 947,19</u>

Vi tar forbehold om uforutsette elementer i grunnen - for eksempel rør og kabler.  
(Ut fra siste kabelpåvisning skal det ikke ligge hverken rør eller kabler her)

mvh. Kristian Sørby



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 24.03.22

**Selskapsnummer:** 2716 **Selskapsnavn:** Ljabru Terrasse Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.