



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 987 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 564 750 | 1 313 820 |
| Sum inntekter | | 1 564 750 | 1 313 820 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 55 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 318 513 | 1 083 371 |
| Sum kostnader | | 1 386 973 | 1 138 421 |
| Driftsresultat | | 177 776 | 175 399 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 219 | 3 378 |
| Sum finansinntekter | | 5 219 | 3 378 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 5 219 | 3 378 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 182 995 | 178 777 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 182 995 | 178 777 |
| Årsresultat | | 182 995 | 178 777 |
| Totalresultat | | 182 995 | 178 777 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 182 995 | 178 777 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 182 995 | 178 777 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 6 095 | |
| Andre fordringer | | 198 753 | 118 670 |
| Sum fordringer | | 204 848 | 118 670 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 268 781 | 926 599 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 268 781 | 926 599 |
| Sum omløpsmidler | | 1 473 629 | 1 045 269 |
| SUM EIENDELER | | 1 473 629 | 1 045 269 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 076 565 | 893 570 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 076 565 | 893 570 |
| Sum egenkapital | | 1 076 565 | 893 570 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 379 153 | 107 965 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 17 911 | 43 735 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 397 064 | 151 700 |
| Sum gjeld | | 397 064 | 151 700 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 473 629 | 1 045 269 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336138

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 987 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 564 750 | 1 313 820 |
| Sum inntekter | | 1 564 750 | 1 313 820 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 55 050 |
| Annen driftskostnad | | 1 318 513 | 1 083 371 |
| Sum kostnader | | 1 386 973 | 1 138 421 |
| Driftsresultat | | 177 776 | 175 399 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 5 219 | 3 378 |
| Sum finansinntekter | | 5 219 | 3 378 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 5 219 | 3 378 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 182 995 | 178 777 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 182 995 | 178 777 |
| Årsresultat | | 182 995 | 178 777 |
| Totalresultat | | 182 995 | 178 777 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 182 995 | 178 777 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 182 995 | 178 777 |



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 6 095
Andre fordringer 198 753 118 670
Sum fordringer 204 848 118 670

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 1 268 781 926 599
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 1 268 781 926 599

Sum omløpsmidler 1 473 629 1 045 269

SUM EIENDELER 1 473 629 1 045 269

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 076 565 893 570
Sum opptjent egenkapital 1 076 565 893 570



| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital | 1 076 565 | 893 570 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelse | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 379 153 | 107 965 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 911 | 43 735 |
| Sum kortsiktig gjeld | 397 064 | 151 700 |
| Sum gjeld | 397 064 | 151 700 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 473 629 | 1 045 269 |



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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

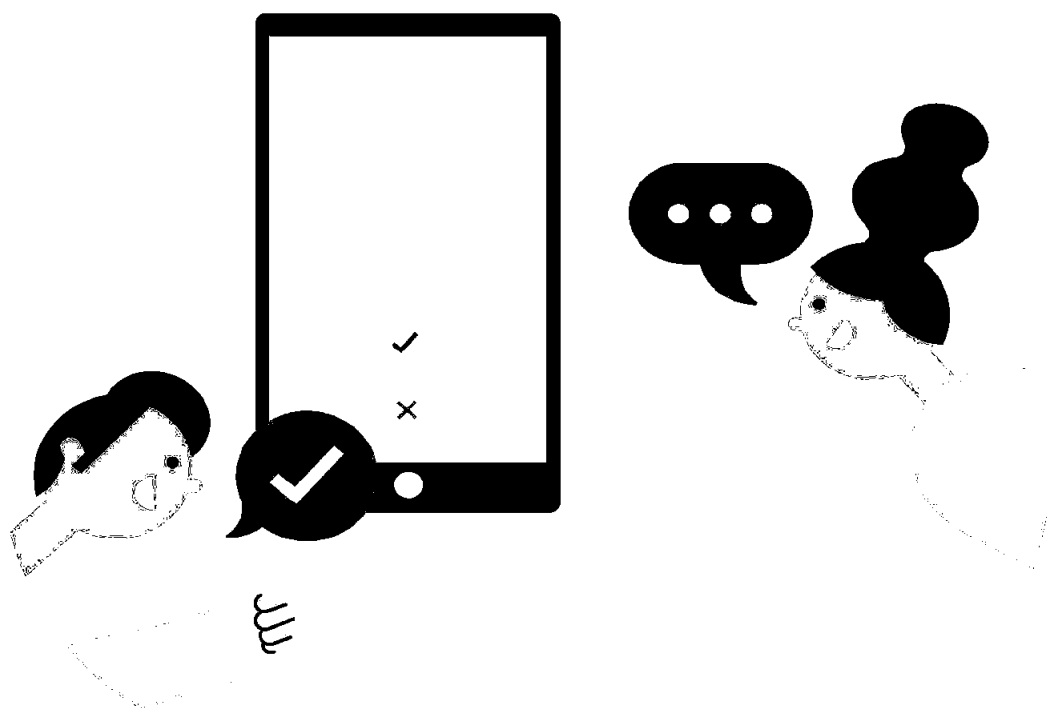
| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Lurahammaren B1/B2

Digitalt årsmøte avholdes 22. mars - 25. mars 2022

Selskapsnummer: 1760





Velkommen til årsmøte i Sameiet Lurahammaren B1/B2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mars kl. 10:00 og lukker 25. mars kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1760>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lurahammaren B1/B2



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har foreslått Lene S. Lidsheim, OBOS, som møteleder

Forslag til vedtak

Lene S. Lidsheim, OBOS, er valgt som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Helge Fritsen og Margrethe Toft.

Forslag til vedtak

Helge Fritsen og Margrethe Toft er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1760 Årsrapport 2021 ..pdf

2. 1760 Årsregnskap 2021 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår kr 60 000 i godtgjørelse for styrearbeid, som for 2020-21.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Styreleder Astri Fritsen og styremedlem Heidi Due er ferdig med sine perioder på 2 år, og varamedlem Liv Støle er ferdig med sitt år.

To styremedlemmer har ett år igjen av perioden og er ikke på valg.

Sameiet's valgkomite har kommet med sin innstilling, se vedlegg.

Innstilling

Nåværende styreleder ønsker ikke å fortsette.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Agnar Toft

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Helge Due

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Inge Knutsvik

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|--------------|
| Leder | Astri Fritsen | Lønneveien 8 |
| Styremedlem | Heidi Isabell Due | Lønneveien 6 |
| Styremedlem | Reidar Ommund Gramstad | Lønneveien 6 |
| Styremedlem | Ove Varberg | Lønneveien 8 |
| Varamedlem | Liv Støle | Lønneveien 8 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Styret kan nås på e-post: lurahammaren@styrommet.no og på VIBBO.

Valgkomiteen

Agnar Toft – Lønneveien 8

Jan Magne Rasmussen – Lønneveien 8

Sameiet Lurahammaren B1/B2

Sameiet Lurahammaren B1/B2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921987129, og ligger i SANDNES kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

69 3120

Sameiet består av 42 eierseksjoner.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Lurahammaren B1/B2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 564 750.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetaling for el-billading og andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av oppstartskapital fra seksjoner som er solgt fra utbygger og refusjon rettshjelpforsikring.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 386 973.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt beising av trepaneler ble utsatt fra 2021 til 2022.

Resultat

Årets resultat på kr 182 996,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 076 565,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet kr 669 000 til løpende og framtidig vedlikehold som inkluderer beising av alle ytre trevegger i sameiet, samt vedlikehold av utomhusanlegg. .

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med økte strømpriser har vi budsjettet med økt energikostnad for 2022.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 100 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lurahammaren B1/B2.

Lån

Sameiet Lurahammaren B1/B2 ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret justeres årlig den 1.7 i hht forretningsførerkontrakten. Det er budsjettert med en økning på kr 1 800,-.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3% økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Styrets arbeid i 2021

1. Styremøter:

Det er avholdt 10 styremøter i 2021:

18.januar, 8.februar (regnskapsmøte), 1.mars, 22.mars (konstituerende møte for nytt styre), 26.april, 2.juni, 17.august, 22.september, 2.november, 7.desember.

2. Årsmøter:

11. – 16.mars: Ordinært årsmøte – nytt styre. Møtet ble, som i 2020, gjennomført digitalt. 16 stemmeberettigede eiere deltok i årsmøtet.

3. Saker:

Styret har i 2021 brukt **Vibbo** som plattform for å formidle nyheter og informasjon til beboerne. Saker fra styremøter som kan være av interesse for beboerne oppsummeres etter hvert møte. Det er lagt ut informasjon og veiledning om ulike temaer. Sidene oppdateres jevnlig.

Av saker styret har jobbet med i 2021 kan nevnes:

1. Reklamasjoner til Veidekke på fellesareal i byggene, blant annet rustet gittergjerde foran varmpumpene, defekt porttelefon, montering av glass på terrasserekkevverk for å redusere uling, fukt/dårlig ventilasjon i boder i garasjen, dårlig drenering fra fjellskjæring, innvendig høyde i garasje, rust på garasjeport og dårlig isolasjon av rør fra varmpumper. Styret følger opp uløste saker gjennom Bolig-basen og går gjennom status på hvert styremøte. Per 31.12.2021 ligger seks reklamasjonssaker fortsatt i Bolig-basen.
2. Vaktmester-tjenester. Styret har hatt årlig statusmøte med Boservice, gjennomgått avtalen og avklart behov for endringer. Blant annet er det nå lagt gulvmatter også i gangen innenfor garasjen for å bedre renholdet i heis og trapp. Inspeksjon av lekeplassutstyr er overført til Velforeningen. Vintersesongen 2021 medførte ekstra-kostnader for brøyting og strøing rundt blokkene. Oppfølging av avvik på tekniske installasjoner. Oppfølging av renhold.
3. Etterarbeid av vannskadesaken fra 2020. Arbeid med forsikringsoppgjør og ansvarsfordeling. Styret har hatt bistand av advokat. Saken er ikke endelig avsluttet.
4. De overgrodde bedene mellom B2 og lekeplass ble først forsøkt lukt av frivillige, men det ble en uoverkommelig jobb, så videre vedlikehold ble derfor satt ut til Boservice for sommeren 2021. Da det vil være en stor kostnad for sameiet å la Boservice luke bedene på permanent basis, ble det bestemt å legge rullestein og sette blomsterkasser i bedene våren 2022. Kr.37.500,- er forhåndsbetalt for cortensstål blomsterkasser.
5. Årlig HMS-befaring i fellesarealer er gjennomført av styret, rapport er skrevet og merknader fulgt opp.
6. Beising av treverk. Styret gjennomførte en anbudsprosess for beising av treverk på ytre vegger, inkludert trevegger på balkongene, våren 2021. Forespørsel med



prosjektbeskrivelse og kriterier ble sendt ut til et stort utvalg malerfirmaer, men på grunn av korona fikk styret ingen firmaer til å ta jobben. Styret besluttet derfor å utsette arbeidet til 2022.

7. Garasje-sameie. Etter lang tids avklaringer mellom styret og Nordr er garasjen nå tinglyst som egen eiendom med eget sameie og med delt eierskap mellom sameiet Lurahammaren og Nordr (Lurahammaren Bolig AS). Vedtekter for garasjen er utarbeidet og er tilgjengelig på Vibbo under tema «Vedtekter for Sameiet».
8. Garasje og boder. Styret har hatt en stor jobb, sammen med Nordr, med å få oversikt over fordeling av boder og parkeringsplasser. Det er også gjennomført bytter av parkeringsplass og boder i henhold til vedtektene. Ledige boder som var eid av utbygger er nå solgt til beboere.
9. Elbil-lading. Vedlikeholdsavtale med Teqva er oppdatert med jevnlig kontroll av elbil-ladere. Det er sendt ut fakturaer til eiere av ladestasjoner for elbil for strømforbruk til lading. Det planlegges å bestille flere ladestasjoner i 2022. Sameiet får prisrabatt når flere bestilles samtidig.
10. Ekstra nøkler til beboere. Styret har besørget mange bestillinger til Marvik/Stavanger låsesenter på Forus. Styret måtte tidligere selv hente og levere ut ferdige nøkler, men nå kan nøkler hentes av beboer når styret har sendt signert bestilling.
11. Utendørs stikkontakter er montert av Rønning Elektro utenfor hver av blokkene.
12. Kasse for aviser er hengt opp utenfor inngangen til hver blokk.
13. Pullert/bom på gangvei. Denne ble skadet og ny er anskaffet og montert.
14. Styret har gitt innspill til Nordr for neste byggetrinn (Lurahammaren B3/B4) med forslag om felles forsamlingslokale.
15. Styret har i 2021 forhandlet fram en ny serviceavtale med Schindler til lavere pris.

I tillegg har styret hatt mange små og større oppgaver med å besvare ulike henvendelser fra beboere, søknader om innglassing m.m. Styret har også sørget for bestilling og utdeling av nye ventilasjonsfiltre til hver leilighet, og bioposer ble bestilt fra kommunen og delt ut en gang i 2021. Styret har løpende samarbeid med forretningsfører OBOS for fakturakontroll og –godkjenning og andre administrative saker og avklaringer.

4. Planer for 2022:

I henhold til vedlikeholdsveiledning må treverk på ytre vegger, inkludert trevegger på balkongene bli beiset. Dette var planlagt for 2021, men måtte utsettes til 2022, og ny anbudsprosess er satt i gang. Det er satt av midler i budsjettet for 2022.

Blomsterbed mellom B2 og lekeplassen vil bli omgjort til rullesteinsbed med plantekasser i cortensstål. Arbeidet er planlagt utført av Boservice i mars 2022.

Styret vil med faglig bistand fra OBOS kartlegge mulighet for og lønnsomhet av å anlegge solcellepaneler på taket av blokkene. Det er lagt inn 150 000 kr i budsjettet til en forstudie, hvorav Enova vil dekke mer enn halvparten når forprosjektet er godkjent.



Vibbo

Du finner informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og nyttig informasjon om ulike temaer. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6861090. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Byggene har sprinkleranlegg og direkte overføring av brannalarm til Rogaland Brann og Redning. Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Boservice AS utfører jevnlig test av brannvarsling, nødlyss m.m.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg gjennom avtale med Boservice AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Større vedlikehold og rehabilitering

Etter ferdigstillelse av byggene i 2018-2019 har det ikke enda vært utført større vedlikeholdsprosjekter. Beising av ytre trepaneler er planlagt i 2022.



SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2 ORG.NR. 921 987 129, KUNDENR. 1760

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 454 664 | 1 295 820 | 1 455 000 | 1 490 000 |
| Ladepunkt | | 48 946 | 0 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 61 140 | 18 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 564 750 | 1 313 820 | 1 455 000 | 1 490 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -5 050 | -7 050 | -8 460 |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -50 000 | -50 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 670 | -5 313 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -71 400 | -69 423 | -71 510 | -73 200 |
| Konsulenthonorar | 7 | -21 839 | -77 154 | -30 000 | -30 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -344 405 | -223 312 | -510 000 | -669 000 |
| Forsikringer | | -87 168 | -80 730 | -100 000 | -100 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -267 981 | -273 260 | -345 000 | -350 000 |
| Energi/fyring | | -200 300 | -28 826 | -42 000 | -75 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -150 696 | -150 696 | -150 696 | -150 696 |
| Andre driftskostnader | 10 | -169 054 | -174 658 | -181 000 | -207 550 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 386 973 | -1 138 421 | -1 493 256 | -1 729 906 |
| DRIFTSRESULTAT | | 177 777 | 175 399 | -38 256 | -239 906 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 5 219 | 3 378 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 5 219 | 3 378 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 182 996 | 178 777 | -38 256 | -239 906 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 182 996 | 178 777 | | |





SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2 ORG.NR. 921 987 129, KUNDENR. 1760

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 22 320 | 42 438 |
| Kundefordringer | | 6 095 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 24 144 | 26 576 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 17 282 | 0 |
| Energiavregning | 13 | 135 007 | 49 656 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 562 314 | 221 660 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 706 467 | 704 939 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 473 629 | 1 045 269 |
| SUM EIENDELER | | 1 473 629 | 1 045 269 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 076 566 | 893 570 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 076 566 | 893 570 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 17 841 | 13 884 |
| Leverandørgjeld | | 379 153 | 107 965 |
| Annen kortsiktig gjeld | 14 | 70 | 29 851 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 397 064 | 151 700 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 473 629 | 1 045 269 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Sandnes , 08.03 .2022
Styret i Sameiet Lurahammaren B1/b2

Astri Fritsen

Heidi Isabell Due

Reidar O. Gramstad

Ove Varberg



**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 | 1 179 984 |
| Internett | 150 696 |
| Renovasjon | 123 984 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 454 664 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Administrasjonsgebyr el-bil | 1 440 |
| Oppstartkapital | 28 000 |
| Retts hjelp | 31 700 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 61 140 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 460 |

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

NOTE: 5



STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 670.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Juridisk bistand | -2 475 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -19 364 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -21 839 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -14 474 |
| Drift/vedlikehold VVS | -28 702 |
| Drift/vedlikehold elektro | -22 838 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -202 095 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -24 633 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -24 394 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -27 270 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -344 405 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -132 793 |
| Renovasjonsavgift | -135 188 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -267 981 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Driftsmateriell | -598 |
| Vaktmestertjenester | -115 635 |
| Renhold ved firmaer | -30 101 |
| Snørydding | -10 837 |
| Trykksaker | -787 |
| Andre kontorkostnader | -645 |
| Telefon, annet | -3 109 |
| Porto | -2 357 |
| Kontingenter | -2 050 |
| Bank- og kortgebyr | -2 936 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -169 054 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 528 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 3 691 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 5 219 |



**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---------------|
| El-bil, 2. halvår 2021 | 17 282 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 17 282 |

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -145 468 |
| SUM INNETEKTER | -145 468 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Strøm | 313 710 |
| Vann og avløp | 69316 |
| SUM KOSTNADER | 383 026 |

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Uoppgjorte avregninger | 4 766 |
| Andel boligselskap, overført resultat | -107 317 |

| | |
|----------------------------|----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 135 007 |
|----------------------------|----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Gebyrer | -70 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -70 |





Til årsmøtet i Sameiet Lurahammaren B1/B2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lurahammaren B1/B2s årsregnskap som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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.



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Lurahammaren B1/B2

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 10. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Sameiet Lurahammaren B1/B2 - Årsmøte 22-25. mars 2022

Valgkomiteens innstilling

I henhold til vedtektene for Sameiet Lurahammaren B1/B2 skal sameiet ha et styre og bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Valgkomiteen innstiller følgende personer til styret i Sameiet B1/B2 for 2022:

Styrets leder: Agnar Toft Lønneveien 8 Ny. Velges for 2 år frem til årsmøtet i 2024.

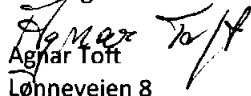
Styremedlem: Jan Helge Due Lønneveien 6 Ny. Velges for 2 år frem til årsmøtet i 2024.


Styremedlem: Reidar Gramstad Lønneveien 6 Ikke på valg. Valgt frem til årsmøtet i 2023.

Styremedlem: Ove Vareberg Lønneveien 8 Ikke på valg. Valgt frem til årsmøtet i 2023.

Varamedlem: Jan Inge Knutsvik Lønneveien 8 Ny. Velges for 1 år frem til årsmøtet i 2023

For valgkomiteen 2022


Agnar Toft
Lønneveien 8


Jan Magne Rasmussen
Lønneveien 8



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.22

Selskapsnummer: 1760 **Selskapsnavn:** Sameiet Lurahammaren B1/B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Lene S. Lidsheim, OBOS, er valgt som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Helge Fritsen og Margrethe Toft er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Agnar Toft

Styremedlem (1 skal velges)

Jan Helge Due

Varamedlem (1 skal velges)

Jan Inge Knutsvik

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
E-post: oef@obos.no

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