



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 029 157  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34  
Forretningsadresse: v/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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### 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, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 263 200	1 190 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 200</b>	<b>1 190 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 280	21 280
Annen driftskostnad		1 251 992	1 031 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 341 732</b>	<b>1 121 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-78 532</b>	<b>69 605</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		745	1 452
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>745</b>	<b>1 452</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>745</b>	<b>1 452</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-77 787	71 057
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 630	31 910
Sum varige driftsmidler		10 630	31 910
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 630	31 910
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 731	36 502
Sum fordringer		37 731	36 502
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		521 749	534 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 749	534 058
Sum omløpsmidler		559 480	570 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>570 110</b>	<b>602 469</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		459 935	537 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>459 935</b>	<b>537 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>459 935</b>	<b>537 722</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		203	55 490
Annen kortsiktig gjeld		109 972	9 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 175</b>	<b>64 748</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>110 175</b>	<b>64 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>570 110</b>	<b>602 469</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251719

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 029 157  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34  
Forretningsadresse: v/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: Marit Olsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

#### 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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 993 029 157  
SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 263 200	1 190 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 263 200</b>	<b>1 190 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		21 280	21 280
Annen driftskostnad		1 251 992	1 031 415
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 341 732</b>	<b>1 121 155</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-78 532</b>	<b>69 605</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		745	1 452
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>745</b>	<b>1 452</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>745</b>	<b>1 452</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-77 787	71 057
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>



Organisasjonsnr: 993 029 157  
SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		10 630	31 910
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 630	31 910
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		37 731	36 502
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 749	534 058
Sum omløpsmidler		559 480	570 559
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>570 110</b>	<b>602 469</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	459 935	537 722
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>459 935</b>	<b>537 722</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>459 935</b>	<b>537 722</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	203	55 490
Annen kortsiktig gjeld	109 972	9 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>110 175</b>	<b>64 748</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>110 175</b>	<b>64 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>570 110</b>	<b>602 469</b>



Organisasjonsnr: 993 029 157  
SAMEIET LYDER SAGENS GATE 34

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

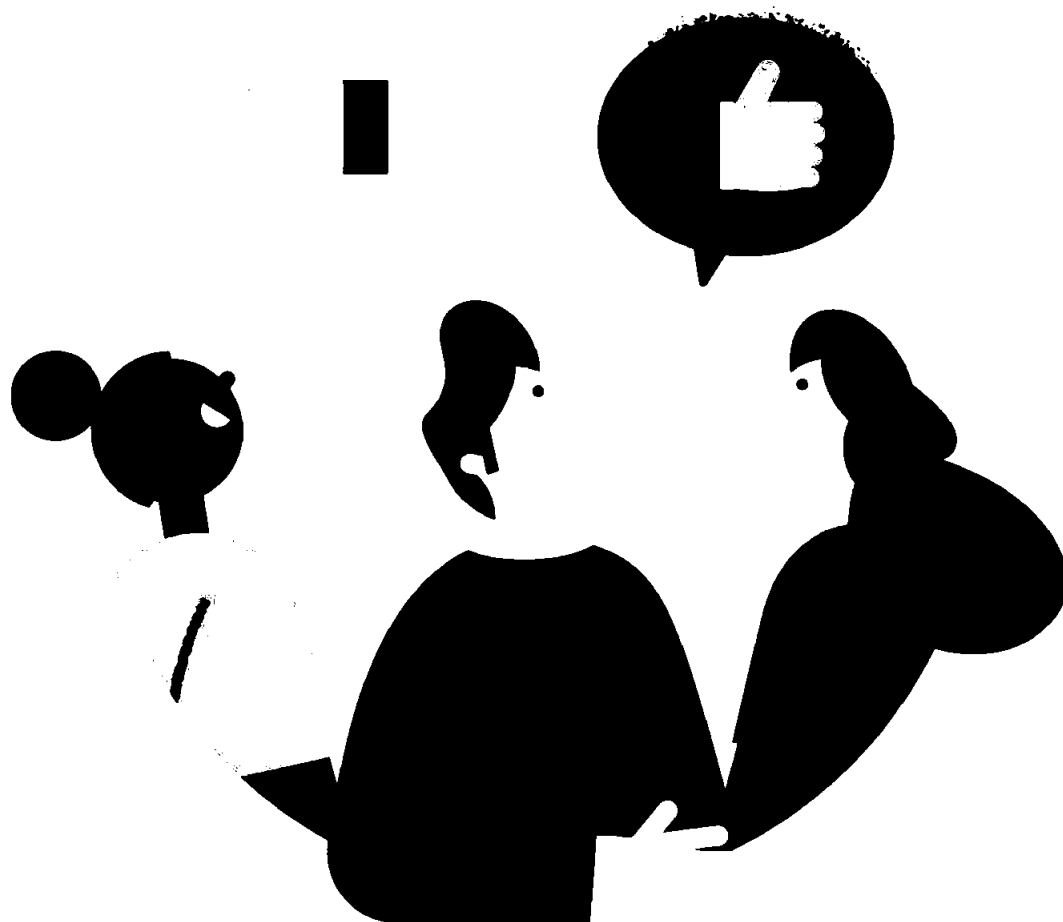
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5812 Sameiet Lyder Sagens Gate 34





## **Til seksjonseierne i Sameiet Lyder Sagens Gate 34**

**Velkommen til årsmøte, mandag 4. april 2022 kl. 19.00 i Vaskekjelleren (oppgang B).**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lyder Sagens Gate 34 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Lyder Sagens Gate 34  
avholdes mandag 4. april 2022 kl. 19.00 i Vaskekjelleren (oppgang B).**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Rehabilitering av tak – 2023  
Saken er tatt med som eget vedlegg, se s. 15.
- B) Utbedring av vinduer og balkongdører.  
Saken er tatt med som eget vedlegg, se s. 15
- C) Fjerning av en parkeringsplass for å sikre nødetaer tilgang til alle oppgangene.  
Saken er tatt med som eget vedlegg, se s. 16.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 14.03.2022

Styret i Sameiet Lyder Sagens Gate 34

Sverre Ulstrup/s/    Inge Haraldstad/s/    Møyfrid Tveit/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sverre Ulstrup	Lyder Sagens Gate 34 D
Styremedlem	Inge Haraldstad	Lyder Sagens Gate 34 B
Styremedlem	Møyfrid Tveit	Lyder Sagens Gate 34 B
Varamedlem	Mikkel Rogdaberg Næs	Lyder Sagens Gate 34 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Lyder Sagens Gate 34

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Lyder Sagens Gate 34 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993029157, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Lyder Sagens Gate 34D  
Lyder Sagens Gate 34D  
Lyder Sagens Gate 34D  
Lyder Sagens Gate 34C  
Lyder Sagens Gate 34C  
Lyder Sagens Gate 34B  
Lyder Sagens Gate 34B  
Lyder Sagens Gate 34A  
Lyder Sagens Gate 34A  
Lyder Sagens Gate 34D  
Lyder Sagens Gate 34D  
Lyder Sagens Gate 34C  
Lyder Sagens Gate 34C  
Lyder Sagens Gate 34B  
Lyder Sagens Gate 34B  
Lyder Sagens Gate 34A  
Lyder Sagens Gate 34A  
Lyder Sagens Gate 34D  
Lyder Sagens Gate 34D  
Lyder Sagens Gate 34C  
Lyder Sagens Gate 34C  
Lyder Sagens Gate 34B  
Lyder Sagens Gate 34A  
Lyder Sagens Gate 34A

Gårds- og bruksnummer:

216      22

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



Sameiet Lyder Sagens Gate 34 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 PWC.

## Styrets arbeid

Styret har hatt flere formelle møter i tillegg til uformelle møter og befaringer på eiendommen i løpet av året.

Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3,5 % fra årsskiftet 2021/2022 og en ytterligere økning på 7 % fra 01.04.2022. Dette skyldes i hovedsak sterkt økende priser på fjernvarme, og den forestående utskiftingen av dekke m.m. på terrassene

Styret er i all hovedsak fornøyd med samarbeidet med Vaktmester Andersen. Vi har hatt jevnlig kontakt med vaktmester via sms/samtaler om oppgaver og oppfølging. Måking og strøing i vintersesongen har vært meget bra i forhold til tidligere år.

Det har vært gjennomført vedlikeholdsarbeid på to av balkongene i form av mur og malerarbeid.

Vedlikehold av felles uteområder innebærer også hagearbeid som stort sett er blitt ivaretatt av en liten gruppe beboere. Arbeidet har omfattet beplantning, fortløpende lusing, beskjæring av busker og syrinhekk samt vanning. Utover frivillig innsats ble det leid inn hjelp til beskjæring av busk-felt på nordsiden og beskjæring av enkelte trær på sørsiden. Dette ble bestilt via vaktmesterfirmaet.

I tillegg fikk vi fjernet røttene til de to døde hagtorntrærne ved innkjørselen. Ny busk (japansk lønn og klatreplanten humle) samt nytt tre (prydepletre malus royalty) ble plantet.

Styret vil anmode sameierne om i større grad å delta i løpende hagearbeid m.m.

Det ble gjennomført to dugnader, vår og tidlig høst, med leie av container begge gangene. Det ble ryddet i fellesområder i kjellere og i utebod i tillegg til vanlige oppgaver utendørs. Styret mener at oppmøtet på dugnadene ikke er tilfredsstillende. Det er de samme beboerne som deltar hver gang. Disse gjør til gjengjeld en stor innsats for fellesskapet. Styret vil henstille til øvrige beboere om å delta på framtidige dugnader og på den måten bidra til trivsel og vedlikehold i sameiet.

Styret har vært i jevnlig kontakt med firmaet Rentokil gjennom befarings og tilsendte rapporter. En ekstra felle ble satt opp ved husvegg mot Fagerborggaten etter observasjon av rotte der. Ellers har det vært lite spor etter rotter i fellene.

Styret sørget som vanlig for lyspynting før jul. Det ble kjøpt inn nye lys og juletre.

Styret har lagt vekt på stram økonomistyring på grunn av høye utgifter til fjernvarme og den planlagte utskifning av balkongdekker og nedløpsrør.



Vedrørende skifte av dekke m.m. på terrassenene: Styret hadde befaringsbåde i 2018 og 2020 fra firmaet Nortekk, som tidligere har skiftet dekke på hovedtaket. De anbefalte i 2020 at arbeidet på terrassenene bør gjøres innen 3 år grunnet slitasje/elde, og at det også settes inn nye takrenner/nedløpsrør. Styret planlegger å hente inn anbud i august/september 2022, kontraktinngåelse i 2022 og at arbeidet gjennomføres i 2023. Styret har som mål at 40-50 prosent av kostandene kan dekkes via egenkapital, resten vil være lån.

Plan om murerarbeid for å reparere mindre skader ved inngangspartiene og ved trapp utsettes til vår 2022. Styret utarbeider også plan for videre oppgradering og vedlikehold av uteområdene.

Styret har fattet et foreløpig vedtak om inndragning av en parkeringsplass for at nødetatene skal ha nødvendig tilgang til inngangene.

## **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 1 263 200.

Dette er kr 4 800 lavere enn budsjettet og skyldes reduksjon tomme leieforhold.

Andre inntekter består av vaskeripenger.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 341 732.

Dette er kr 63 772 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere strømpriser.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 77 787 og foreslås dekket ved overføring fra 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 449 305.

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 beregnet kr 156 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 435 000 i denne posten.

### Forsikring

er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lyder Sagens Gate 34.

### Lån

Sameiet Lyder Sagens Gate 34 har ingen lån.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5% økning fra 1.1.22 og ytterligere 7% økning fra 1.4.22 % av felleskostnadene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Lyder Sagens gate 34

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lyder Sagens gate 34s 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Lyder Sagens gate 34

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, 17. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 260 360	1 181 856	1 266 000	1 381 000
Andre inntekter	3	2 840	8 904	2 000	3 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 263 200</b>	<b>1 190 760</b>	<b>1 268 000</b>	<b>1 384 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styreonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-21 280	-21 280	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 575	-4 000	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-86 880	-84 473	-87 500	-89 000
Konsulenthonorar	7	-7 563	-3 913	-5 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-49 351	-83 096	-104 000	-156 000
Forsikringer		-87 554	-82 441	-86 500	-91 500
Kommunale avgifter	9	-199 820	-197 213	-199 500	-207 400
Energi/fyring	10	-490 772	-232 214	-373 000	-435 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 506	-143 073	-148 000	-148 000
Andre driftskostnader	11	-178 971	-200 993	-202 000	-205 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 341 732</b>	<b>-1 121 155</b>	<b>-1 277 960</b>	<b>-1 407 360</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-78 532</b>	<b>69 605</b>	<b>-9 960</b>	<b>-23 360</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	745	1 452	0	0
Finanskostnader		0	0	-20 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>745</b>	<b>1 452</b>	<b>-20 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-77 787</b>	<b>71 057</b>	<b>-29 960</b>	<b>-23 360</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	71 057		
Fra opptjent egenkapital		-77 787	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	10 630	31 910
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 630</b>	<b>31 910</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		70	125
Forskuddsbetalte kostnader		37 661	36 377
Driftskonto OBOS-banken		251 205	264 099
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4	4
Sparekonto OBOS-banken		270 540	269 955
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>559 480</b>	<b>570 559</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>570 110</b>	<b>602 469</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		459 935	537 722
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>459 935</b>	<b>537 722</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 558	9 258
Leverandørgjeld		203	55 490
Annen kortsiktig gjeld	14	100 414	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>110 175</b>	<b>64 748</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>570 110</b>	<b>602 469</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022

Styret i Sameiet Lyder Sagens Gate 34

Sverre Ulstrup/s/

Inge Haraldstad/s/

Møyfrid Tveit/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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	1 212 168
Garasje	32 112
Parkering	22 089
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 266 369</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 345
Parkering	-2 664
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 260 360</b>

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

Automatpenger Fellesvaskeri	2 840
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 840</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>



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 5 575.

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

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 563</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 409
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 113
Kostnader dugnader	-79
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-49 351</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-140 955
Feieavgift	-5 344
Renovasjonsavgift	-53 521
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-199 820</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-30 899
Fjernvarme	-459 873
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-490 772</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 740
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 179
Vaktmestertjenester	-84 701
Renhold ved firmaer	-56 027
Trykksaker	-826
Porto	-702



Bank- og kortgebyr	-2 797
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-178 971</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	585
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	160
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>745</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2019	63 830
Avskrevet tidligere	-31 920
Avskrevet i år	-21 280
	-10 630

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>10 630</b>
--------------------------------	---------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-21 280</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte leverandørfakturaer	-100 414
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-100 414</b>



## INNKOMNE FORSLAG:

### Sak nr. 1:

#### Fra styret:

Styret hadde befaringsbåde i 2018 og 2020 fra firmaet Nortekk, som tidligere har skiftet dekke på hovedtaket. De anbefalte i 2020 at arbeidet på terrassenene bør gjøres innen 3 år grunnet slitasje/elde, og at det også settes inn nye takrenner/nedløpsrør. Styret planlegger å hente inn anbud i august/september 2022, kontraktinngåelse i 2022 og at arbeidet gjennomføres i 2023. Styret har som mål at 40-50 prosent av kostnadene kan dekkes via egenkapital, resten vil være lån.

#### Styrets forslag til vedtak:

Det gjennomføres vedlikehold av takterrasser/takrenner/nedløpsrør i løpet av 2023. Anbud innhentes høsten 2022.

### Sak nr. 2:

#### Fra Helene Staubo:

#### «Utskiftning av vinduer/balkongdører

*2-3 sameiere har meddelt stort behov for å skifte enkelte vinduer og evt balkongdør. Siden dette er styrets ansvar, foreslår jeg at dere tar opp dette som egen sak på årsmøtet. Det kan tenkes at noen flere sameiere som har behov for å skifte vinduer, ønsker i den anledning å benytte seg av å gjøre det samme. Det ble skiftet vinduer hos en del sameiere i 1987».*

Styret går ikke inn for å skifte vinduer nå. På bakgrunn av de henvendelse styret har fått i saken, ser styret behov for å utrede muligheten for om enkeltsameiere, etter eget ønske og for egen regning, eventuelt kan få skifte vinduer/balkongdører. Styret tar sikte på å ha ferdig slik utredning i løpet av 2. kvartal 2022. (Eiendommen er på Byantikvarens liste).

#### **Styrets forslag til vedtak:**

Styret foreslår ikke å skifte vinduer i denne omgang, men sørge for nødvendig vedlikehold av de vinduene som ikke er i tilstrekkelig stand.



**Sak nr. 3:**

**Fra Styret:**

Forslag om vedtektsendring om å fjerne en parkeringsplass på nordsiden:

Forslag om å fjerne en parkeringsplass på nordsiden inn mot oppgangene, slik at nødetater sikres bedre tilgang til oppgangene. Sameiet har frem til nå leid ut 12 parkeringsplasser, hvorav en av parkeringsplassene på nordsiden inn mot oppgangene vil sperre for tilgang for nødetater ved brann mv. Styret har det siste året valgt ikke å leie ut parkeringsplassen noe som ligger innenfor styrets kompetanse. Styret er imidlertid klar over at parkeringsplasser i dagens samfunn er et vesentlig gode for sameierne, og ønsker derfor at årsmøtet tar stilling til om parkeringsplassen skal fjernes permanent eller ikke. Det fremgår av vedtektene at sameiet disponerer 12 parkeringsplasser, og vedtektene bør følgelig endres hvis styrets forslag skal tas til følge. Dette krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Vedtektene pkt 4 lyder slik:

4. Sameiets parkeringsplasser.

Sameiet eier åtte utendørs parkeringsplasser og fire garasje plasser. Plassene leies ut etter boansiennitet og følger ikke leiligheter ved salg.

Det foreslås følgende vedtektsendring:

**Styrets forslag:**

Vedtektenes pkt. 4 foreslås endret til:

4. Sameiets parkeringsplasser.

Sameiet eier syv utendørs parkeringsplasser og fire garasje plasser. Plassene leies ut etter boansiennitet og følger ikke leiligheter ved salg.



## Annem informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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.

### Parkering

Sameiet har 12 som leies ut etter boansiennitet. Av disse leies 11 ut. Det er på årsmøtet 2022 foreslått å fjerne en parkeringsplass. De som ønsker parkeringsplass kan ta kontakt med styret. Styret varsler sameierne om ledige parkeringsplasser.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6654591. 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](mailto: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

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.

### 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, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2019	Ladeanlegg for elbillading	Omfatter både ny infrastruktur og 8 ladestasjoner. Arbeidet har blitt utført av Tandberg Elektriske
2018 2011 - 2012	Utbedring av balkonger Takrehabilitering	Boligselskapet har signert kontrakt med K. Apeland AS for gjennomføring av prosjektering, forundersøkelser og innhenting av tilbud. Dette skjer ila sensommeren og høsten og beslutning om entreprenør skjer i januar/februar 2012. Gjennomføring i løpet av sommeren 2012. Prosjektet finansieres gjennom låneopptak på kr 900 000,-
2008	Tilkobling av fjernvarme	
2006	Innstallasjon av jordfeilbrytere	
2005	Oppussing av oppganger	
2003	Oppgradering av uteareal	Asfaltering / ny kantstein (kr 163 246)
2000	Stigeledninger og sikringsskap	Skiftet ut og oppgradert av Elektro Skagerak
2000	Gårdsbelysning oppgradert	
1999	Utbedring av mur mot Fagerborggt.	
1998	Nytt porttelefonanlegg	



5812 Sameiet Lyder Sagens Gate 34

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.