



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 590 283
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LJABRUKOLLEN SAMEIE
Forretningsadresse: Ljabrukollen terrasse 1-55
1165 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 365 636	1 386 999
Sum inntekter		1 365 636	1 386 999
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 248 274	1 398 129
Sum kostnader		1 282 504	1 432 359
Driftsresultat		83 132	-45 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 115	17 981
Sum finansinntekter		21 115	17 981
Annen finanskostnad		191	
Sum finanskostnader		191	0
Netto finans		20 924	17 981
Ordinært resultat før skattekostnad		104 056	-27 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 056	-27 379
Årsresultat		104 056	-27 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 056	-27 379
Sum overføringer og disponeringer		104 056	-27 379



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			
Andre fordringer		202 495	190 872
Sum fordringer		202 495	190 872
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 333	231 048
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 333	231 048
Sum omløpsmidler		495 828	421 920
SUM EIENDELER		495 828	421 920

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		398 281	294 225
Sum opptjent egenkapital		398 281	294 225
Sum egenkapital		398 281	294 225
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		24 695	62 270
Skyldige offentlige avgifter		4 230	
Annen kortsiktig gjeld		68 622	65 425
Sum kortsiktig gjeld		97 547	127 695
Sum gjeld		97 547	127 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		495 828	421 920



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 715518

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 590 283
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LJABRUKOLLEN SAMEIE
Forretningsadresse: Ljabrukollen terrasse 1-55
1165 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: Ramazan Ay
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 26.07.2022



Organisasjonsnr: 975 590 283
LJABRUKOLLEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 365 636	1 386 999
Sum inntekter		1 365 636	1 386 999
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		1 248 274	1 398 129
Sum kostnader		1 282 504	1 432 359
Driftsresultat		83 132	-45 360
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 115	17 981
Sum finansinntekter		21 115	17 981
Annen finanskostnad		191	
Sum finanskostnader		191	0
Netto finans		20 924	17 981
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		104 056	-27 379
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		104 056	-27 379
Årsresultat		104 056	-27 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		104 056	-27 379
Sum overføringer og disponeringer		104 056	-27 379



Organisasjonsnr: 975 590 283
LJABRUKOLLEN SAMEIE

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			
Andre fordringer		202 495	190 872
Sum fordringer		202 495	190 872
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 333	231 048
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 333	231 048
Sum omløpsmidler		495 828	421 920
SUM EIENDELER		495 828	421 920
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		398 281	294 225
Sum opptjent egenkapital		398 281	294 225



Sum egenkapital	398 281	294 225
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	24 695	62 270
Skyldige offentlige avgifter	4 230	
Annen kortsiktig gjeld	68 622	65 425
Sum kortsiktig gjeld	97 547	127 695
Sum gjeld	97 547	127 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	495 828	421 920



Organisasjonsnr: 975 590 283
LJABRUKOLLEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

2474 Ljabrukollen Sameie





Til seksjonseierne i Ljabrukollen Sameie

Årsmøte vil bli avholdt 11. mai 2022 kl. 18.00 i Poppelstien eldrecenter.

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 Ljabrukollen Sameie 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.

Årsmøtet er et viktig møte hvor beslutninger tas som berører den enkelte sameier. Det er også en god anledning til å møte naboer. Styret oppfordrer derfor alle til å møte. Etter Årsmøtet holder vi beboermøte der det er anledning til å diskutere saker man er opptatt av. I beboer-delen vil det ikke fattes beslutninger om saker som ikke er med i innkallingen.

Hvis du er forhindret fra å møte selv, benytt da din rett til å stille med fullmaktshaver.



Innkalling til årsmøte
Ordinært årsmøte i Ljabrukollen Sameie
avholdes 11.mai 2022 kl. Kl 18 i Oslo

Til behandling foreligger:

Innhold

1	KONSTITUERING	4
1.1	Valg av møteleder.....	4
1.2	Godkjenning av de stemmeberettigede	4
1.3	Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne	4
1.4	Godkjenning av møteinnkallingen.....	4
2	ÅRSRAPPORT FOR 2021	4
2.1	Tillitsvalgte.....	4
2.2	Generelle opplysninger om Ljabrukollen Sameie.....	4
2.3	Regnskap- og forvaltning og revisjon.....	5
2.4	Styrets arbeid.....	5
2.5	Regnskap for 2021	6
2.5.1	ÅRSREGNSKAPET FOR 2021	6
2.5.2	BUDSJETT FOR 2022	8

Oslo, 20 april 2022
Styret i Ljabrukollen Sameie

Knut Erik Johannessen Erik Aas Per Torgeir Bredesen Jon Erland Heesch Jorunn Værp

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



1 KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Styrets formann, Knut Erik Johannessen foreslås som møteleder.

1.2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Av 28 seksjonseiere er

- Oppmøte =
- Fullmakter =
- Ikke tilstede hverken ved oppmøte eller fullmakt

1.3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

- Tone Blix foreslås som protokollvitne
- Styrets leder fører protokoll.

1.4 Godkjenning av møteinnkallingen

- Innkallingen godkjennes

2 ÅRSRAPPORT FOR 2021

2.1 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Erik Johannessen	Ljabrukollen Terrasse 21
Styremedlem	Erik Aas	Ljabrukollen Terrasse 43
Styremedlem	Per Torgeir Bredesen	Ljabrukollen Terrasse 31
Styremedlem	Jon Erland Heesch	Ljabrukollen Terrasse 37
Styremedlem	Jorunn Værp	Ljabrukollen Terrasse 47

Valgkomiteen

Tone Blix Ljabrukollen Terrasse 35

Utvalg/komiteer

Ingen.

2.2 Generelle opplysninger om Ljabrukollen Sameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Ljabrukollen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975590283, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ljabrukollen Terrasse 1-55

Gårds- og bruksnummer :

184 106



2.3 Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisjonsselskapet J.BRUSERUD & CO. AS

2.4 Styrets arbeid

Store deler av styret ble fornyet for inneværende periode grunnet fra-flytting fra sameie. Det har vært avholdt 5 styremøter i perioden, samt 1 ekstraordinær generalforsamling. Eks gen fors ble gjennomført grunnet formaliteter knyttet til valg-prosess.

I perioden har sameiet gått over til elektronisk kommunikasjon mellom styre og sameiere, med noen få unntak. Det er ønskelig at alle kan kommunisere til styre gjennom Vibbo - appen og motta oppdateringer om sameiet.

Det har vært begrenset med vedlikehold i perioden.

- Asfalt er reparert på nedre plan.
- Det er satt opp belysning i trappeløp uten lys.
- Det har vært dialog om hvordan man kan oppgradere lekeplass, uten at det er blitt avklart/målsatt en ny løsning. En ny løsning krever både grunn-arbeider, gjerde mot skråning og apparater.
- HMS dokument er oppdatert og vil bli delt i løpet av våren
- Vi har hatt en skadedyrs-befaring fra Anticimex uten noen funn av vesentlig betydning
- Felles strøm-anlegg er kartlagt, kontrollert og dokumentert. Det viste seg å være feil på strøm-anlegget i veien til felles-garasje. Det er nå rettet.
- Det har vært gjennomført høst-dugnad med veldig bra oppmøte og resultat.

For neste periode står blant annet følgende på listen over vurderinger/vedlikehold:

- Sandblåsing mur
- Feste / skifte løse panel-bord /befaring med snekker
- Beise sørvegger/evt hele sameiet
- Ettersyn av verandaer på rekkehus
- Ettersyn og kontroll av sørvegg på rekkehus
- Vurdere vannbord på terrasse-kassene
- Behandle Aluminiums/stål-beslag på piper/verandakasser/vannrenner
- Annen belysning
- Styre er blitt kjent med oppstart av planarbeid for bygging på nedsiden av Ekebergveien. Foreløpig er det ikke motatt nabovarsel for konkrete planer. Styret vil følge prosessen nøye og oppfordrer sameiere å selv følge med i prosessen.
- Grønt sameie - Utrede Strøm og Solceller?
 - o Vil bli utredet i 22/23
-



2.5 Regnskap for 2021

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 365 236	1 374 999	1 374 999
Andre inntekter	3	400	12 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 365 636	1 386 999	1 384 999
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 750	-9 750
Regnskapsførerhonorar		-55 235	-44 928	-45 000
Konsulenthonorar	7	-12 665	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-148 939	-327 096	-200 000
Forsikringer		-179 335	-162 565	-226 338
Festeavgift		-111 950	-111 950	-111 950
Kommunale avgifter	9	-283 879	-281 469	-282 000
Energifyring		-138 318	-100 232	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 019	-156 361	-159 019
Andre driftskostnader	10	-148 933	-203 779	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 282 504	-1 432 359	-1 368 267
DRIFTSRESULTAT		83 132	-45 360	16 712
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	21 115	17 981	20 800
Finanskostnader	12	-191	0	0
RES. FINANSINNTJ-KOSTNADER		20 924	17 981	20 800
ÅRSRESULTAT		104 056	-27 379	37 512
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		104 056		
Fra opptjent egenkapital			-27 379	

2.5.1 ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

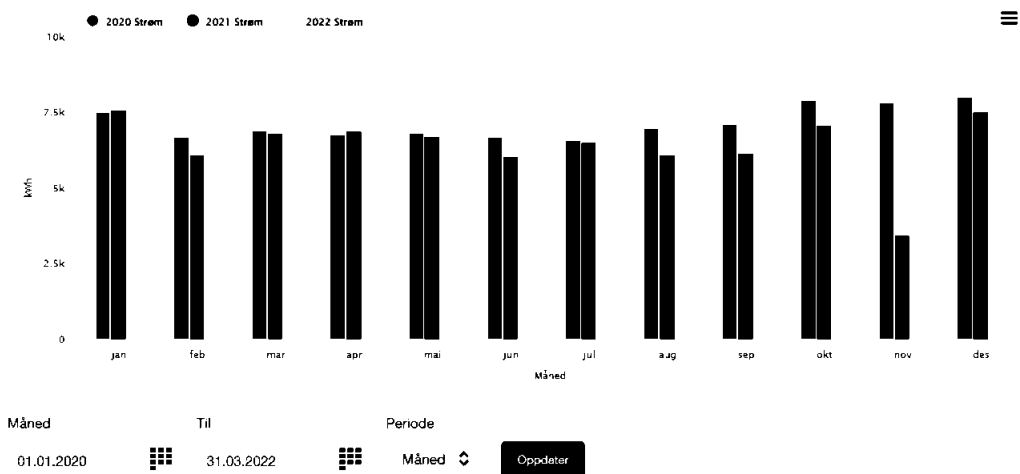


Noen kommentarer:

- **Strømforbruk stabilt**
 - o Justering av varmekabler i vei til felles-garasjen i November i fjor
 - o Tuning/finjusteringer i Desember og Januar i år.
 - o Mildere vinter i år/mindre snø i 22

FORBRUKSOVERSIKT

Energiforbruk pr måned





2.5.2 BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er også vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:	
Innkrevde felleskostnader	1 469 000
Andre inntekter	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	1 469 000
DRIFTSKOSTNADER:	
Personalkostnader	-4 500
Styrehonorar	-30 000
Revisjonshonorar	-10 000
Regnskapsførerhonorar	-45 000
Konsulenthonorar	-30 000
Drift og vedlikehold	-200 000
Forsikringer	-198 000
Festeavgift	-111 950
Kommunale avgifter	-298 000
Energifyring	-100 000
TV-anlegg/bredbånd	-160 000
Andre driftskostnader	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 367 450
DRIFTSRESULTAT	101 550
FINANSINNTEKTER/-KOSTNAD	
Finansinntekter	18 000
Finanskostnader	0
RES. FINANSINNTJ.-KOSTNADE	18 000
ÅRSRESULTAT	119 550



Vedlegg 1- Årsregnskap

LJABRUKOLLEN SAMEIE ORG.NR. 975 590 283, KUNDENR. 2474

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 365 236	1 374 999	1 374 999	1 469 000
Andre inntekter	3	400	12 000	10 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 365 636	1 386 999	1 384 999	1 469 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-9 750	-9 750	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-55 235	-44 928	-45 000	-45 000
Konsulenthonorar	7	-12 665	0	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-148 939	-327 096	-200 000	-200 000
Forsikringer		-179 335	-162 565	-226 338	-198 000
Festeavgift		-111 950	-111 950	-111 950	-111 950
Kommunale avgifter	9	-283 879	-281 469	-282 000	-298 000
Energi/fyring		-138 318	-100 232	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 019	-156 361	-159 019	-160 000
Andre driftskostnader	10	-148 933	-203 779	-180 000	-180 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 282 504	-1 432 359	-1 368 287	-1 367 450
DRIFTSRESULTAT		83 132	-45 360	16 712	101 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 115	17 981	20 800	18 000
Finanskostnader	12	-191	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 924	17 981	20 800	18 000
ÅRSRESULTAT		104 056	-27 379	37 512	119 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		104 056			
Fra opptjent egenkapital			-27 379		



LJABRUKOLLEN SAMEIE
ORG.NR. 975 590 283, KUNDENR. 2474

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 823	0
Forskuddsbetalte kostnader		197 672	190 872
Driftskonto OBOS-banken		267 540	0
Innestående i andre banker		25 792	231 048
SUM OMLØPSMIDLER		495 828	421 920
SUM EIENDELER		495 828	421 920
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		398 281	294 225
SUM EGENKAPITAL		398 281	294 225
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 384	63 563
Leverandørgjeld		24 695	62 270
Skyldige offentlige avgifter	13	4 230	0
Annen kortsiktig gjeld	14	48 238	1 862
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 547	127 695
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		495 828	421 920
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022
Styret i Ljabrukollen Sameie

Knut Erik Johannessen

Erik Aas

Per Torgeir Bredesen

Jon Erland Heesch

Jorunn Værp

**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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 345 236
Elbilgebyr	20 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 365 236

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	400
SUM ANDRE INNETEKTER	400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 184
PowerOffice AS	-138
Arkitekt Daniel Rydland (grøntareal på nedre plan)	-8 343
SUM KONSULENTHONORAR	-12 665

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 957
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 555
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 661
Kostnader dugnader	-2 687
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-148 939

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-172 998
Feieavgift	-5 985
Renovasjonsavgift	-104 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-283 879

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 250
Container	-16 610
Driftsmateriell	-4 832
Renhold ved firmaer	-4 253
Snørydding	-113 638
Andre fremmede tjenester	-223
Kontor- og datarekvisita	-758
Andre kontorkostnader	-657
Kontingenter	-4 190
Bank- og kortgebyr	-2 322
Velferdskostnader	-201



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -148 933

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av bankkonto i BN bank	22
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	274
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 819
SUM FINANSINTEKTER	21 115

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-191
SUM FINANSKOSTNADER	-191

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 230

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-18 238
Avsatt styrehonorar	-30 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 238



Vedlegg 2 - Revisjonsberetning

Se eget vedlegg.



Vedlegg 2 - Revisjonsberetning

Se eget vedlegg.



REVISJONSSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSKAP - REV. NR 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til Ljabrukollen Sameie

Konklusjon

Vi har revidert Ljabrukollen's årsregnskap som viser et overskudd på kr 104.056. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, og 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 resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing. Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er nedenfor beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants, og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår mening tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.

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 avviklet.

Revisors oppgave 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

Hovedkontor :
Engebrets vei 3
0275 OSLO

Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90

www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøenteret Vallo
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33



REVISJONSSKAPET
J. BRUSERUD & CO. AS
GODKJENT REVISJONSSKAP - REV. NR 954380262
Medlem av Den norske Revisorforening

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.

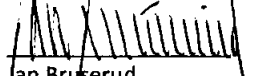
Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikøer, 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 intern kontroll.
- 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 sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for 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

Oslo, den 20. april 2022

Revisjonsselskapet
J. BRUSERUD & CO. AS


Jan Bruserud
Statsautorisert revisor

Hovedkontor :
Engebrets vei 3
0275 OSLO

Telefon .: (+47) 90 12 62 10
Telefax .: (+47) 23 13 10 90

www.bruserud.no
fornavn@bruserud.no

Avdelingskontor Tønsberg :
Sjøenteret Vallo
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33

Vedlegg 3 - SAK 1

Ønske om ny(e) inngangsdører

Bakgrunn

Det har kommet inn et ønske om å kunne bytte inngangsdør, fra dagens Eike-modell til alternativ modell. Det er styrets oppfatning at valg av dører er en beslutning for årsmøte/generalforsamling siden det går utover alminnelig vedlikehold. Et vedtak krever 2/3 av avgitte stemmer.

Innsendt FORSLAG:

Martin og Emilie i nr 45 har foreslått følgende dør for sin inngang:

<https://tun.no/ytter/ytterd%C3%B8r/sporfreste-ytterd%C3%B8rer/tun-351/tun-351-sort-109-209-venstre-med-klart-glass-ncs-s-8500-n-111405-p0000053856>

Sender ved link til ytterdøren med beskrivelse.



Pris er 10.680, men vanlig med noe rabatt om man kjøper flere samtidig.

Sidefelt får man fra ca.2.500kr og opp.



Beboer i nr. 53 har godkjent døren og jeg snakker med beboer i nr.19 også

Som nok vil ha den samme.

Med vennlig hilsen.
Martin Homb Kristiansen

Styrets behandling:

Styret har behandlet det innkomne forslaget. Normalt er ytter-dører og vinduer/terrasse-dør et felles sameie-ansvar. I Ljabrukollen er det praktisert egen-betaling av fornyelse av vinduer og terrasse-dører, noe som også gjør at vinduer og terrasse-dører er blitt skiftet basert på sameiers egen vurdering.

Sameiets uttrykk og design bli mer enhetlig gjennom et felles prosjekt hvor alle bytter til samme dør, samtidig. Det vil sannsynligvis også kunne gi en lavere pris på dør-bytte.

Det synes imidlertid lite hensiktsmessig å pålegge samtlige sameiere å skifte inngangsdør nå. De fleste har dører som er velfungerende av tilfredsstillende kvalitet, selvom noen har dører som er sterkere påvirket av vær og vind. Styret er således av den oppfatning at dører vil falle inn i samme kategori som vinduer og terrasse-dører, og kunne skiftes individuelt.

For å opprettholde et så enhetlig uttrykk som mulig, foreslås det for årsmøte at det vedtas hvilken farge som er tillatt. Type dør og modell samt 'med eller uten' side-felt, bør også kunne besluttes av sameier, da det vil kunne være ulike behov avhengig av beliggenhet/ønsker.

Avstemming:

Årsmøte stemmer over 2 alternativer:

ALTERNATIV 1

- Årsmøte åpner for individuell skifting av inngangsdør for sameiers regning og risiko. Dersom Alternativ 1 får flertall, skal inngangsdører som skiftes ut, ha fargen "Sort" med fargekode:CCCCC/vvvv, og vedtekter/husordens-regler oppdateres med konklusjonen. Eike-farge tilsvarende dagens dører, vil også være godkjent.

ALTERNATIV 2

- Årsmøte ønsker at styret utreder Inngangsdører som et felles fornyelses prosjekt og fremmer et forslag med flere alternativer/modeller og farger for avstemming over 1 felles dør som er lik for alle, i et senere møte.



Vedlegg 4 - Sak 2- Valg

- a. Valg av styremedlemmer og styreleder
- b. Valg av valgkomité

a: Valg av styremedlemmer og styreleder

Styret skal iflg vedtektene bestå av fem medlemmer. Sameiet skal ha egen valgkomite.

Valgkomiteens innstilling

- *Styret har bestått av:*
 - Knut Erik Johannessen (på valg)*
 - John Erland Heesch (på valg)*
 - Erik Aas*
 - Jorunn Værp*
 - Per Torgeir Bredesen*

Da begge som er på valg ønsker å fortsette, blir dette valgkomiteens innstilling til nytt styre.
Tone Blix
Sendt fra min iPhone

Valg av styreleder:

Følgende beboer har sagt seg villig til å tre inn i/fortsette som styreformann:

- Knut Erik Johannessen, gjenvalg som styreformann for 2 år
- Årsmøtet fatter vedtak iht ovenstående etter avstemming.
- Forholdet avgjøres ved ordinært flertall.

VEDTAK:

- Knut Erik Johannessen velges som styreleder for 2 år.

Valg på styremedlemmer:

Følgende beboer har sagt seg villig til å tre inn i/fortsette i styret:

- Jon Erland Heesch, gjenvalg som styremedlem/økonomiansvarlig for 2 år

Følgende beboere ble valgt inn i styre for 2 år i fjor:

- Jorunn Værp, styremedlem for 2 år (1 år igjen)
 - o HMS ansvarlig
- Erik Aas, styremedlem for 2 år (1 år igjen)
 - o Vedlikehold og utbedringer
- Per Bredesen styremedlem for 2 år (1 år igjen)
 - o Vedlikehold og utbedringer
 - o Byggeprosjekt i Ekebergveien

VEDTAK:

- Årsmøtet fatter vedtak iht ovenstående etter avstemming.
- Forholdet avgjøres ved ordinært flertall.



b: Valg av valgkomité

Ny valgkomite foreslås som Tone Blix

VEDTAK:

- Årsmøtet fatter vedtak etter avstemming.
- Forholdet avgjøres ved ordinært flertall.



Vedlegg 5 - SAK 3 Fastsettelse av godtgjørelse til styre

- Fastsettelse av godtgjørelse til styret og styrets leder for 2022
 - o Som godtgjørelse til styret og styre-leder godkjennes tilsvarende beløp som i 2021
- - o Formann: kr 10 000
 - o Styremedlemmer: kr 5 000
- - o Sum kr 30 000 iht budsjett.
- **Vedtak:**
 - o Ovenstående honorar vedtas som godtgjørelse for 2022



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

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.