



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 852 387
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 20.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 578 739	1 916 601
Sum inntekter		1 578 739	1 916 601
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 309	
Annen driftskostnad		1 458 890	1 590 000
Sum kostnader		1 530 659	1 658 460
Driftsresultat		48 079	258 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 115	4 833
Sum finansinntekter		5 115	4 833
Annen finanskostnad		52 631	52 545
Sum finanskostnader		52 631	52 545
Netto finans		-47 516	-47 712
Resultat før skattekostnad		563	210 429
Årsresultat		563	210 429
Totalresultat		563	210 429
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		563	210 429
Sum overføringer og disponeringer		563	210 429



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		62 872	
Sum varige driftsmidler		62 872	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 872	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 159	443
Andre fordringer		71 458	68 194
Sum fordringer		84 617	68 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		235 815	431 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 815	431 855
Sum omløpsmidler		320 431	500 492
SUM EIENDELER		383 303	500 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		290 402	290 965
Sum opptjent egenkapital		-290 402	-290 965
Sum egenkapital		-290 402	-290 965
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		604 072	689 986
Sum annen langsiktig gjeld		604 072	689 986
Sum langsiktig gjeld		604 072	689 986
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		263	11 581
Leverandørgjeld		44 402	54 246
Annen kortsiktig gjeld		24 968	35 644
Sum kortsiktig gjeld		69 633	101 471
Sum gjeld		673 705	791 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 303	500 492



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406381

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 852 387
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 578 739	1 916 601
Sum inntekter		1 578 739	1 916 601
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 309	
Annen driftskostnad		1 458 890	1 590 000
Sum kostnader		1 530 659	1 658 460
Driftsresultat		48 079	258 141
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 115	4 833
Sum finansinntekter		5 115	4 833
Annen finanskostnad		52 631	52 545
Sum finanskostnader		52 631	52 545
Netto finans		-47 516	-47 712
Resultat før skattekostnad		563	210 429
Årsresultat		563	210 429
Totalresultat		563	210 429
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		563	210 429
Sum overføringer og disponeringer		563	210 429



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		62 872	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		62 872	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 159	443
Andre fordringer		71 458	68 194
Sum fordringer		84 617	68 637
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		235 815	431 855
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		235 815	431 855
Sum omløpsmidler		320 431	500 492
SUM EIENDELER		383 303	500 492
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	290 402	290 965
Sum opptjent egenkapital	-290 402	-290 965
Sum egenkapital	-290 402	-290 965
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	604 072	689 986
Sum annen langsiktig gjeld	604 072	689 986
Sum langsiktig gjeld	604 072	689 986
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	263	11 581
Leverandørgjeld	44 402	54 246
Annen kortsiktig gjeld	24 968	35 644
Sum kortsiktig gjeld	69 633	101 471
Sum gjeld	673 705	791 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	383 303	500 492



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5504

SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, hos Cecilie.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Anna informasjon

Obos Prosjekt vil forsøke å stille på årsmøtet, slik at våtromsspørsmål best kan svarast på. Entreprenør blir eigne møte med.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Informasjon om våtromsprosjektet
8. Spørsmål og uro rundt næringsseksjonen
9. Sykkelstativ utenfor som man kan låse fast sykkelen om sommeren
10. Barnevognbokser
11. Felle/beskjære trær
12. Dugnad
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 5504 Årsregnskap.pdf
- 2. 5504 Ljabru Forretningssenter SE.pdf
- 3. Kommentarer til Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Styrets innstilling

Det er en del år siden styrehonoraret ble økt. Arbeidsmengden er tidvis stor, og styret og styreleder har ikke krevd ekstra penger utbetalt tross veldig mye arbeid i senere år. Styret foreslår å øke honoraret (for hele styret) fra 60.000 til 70.000 kroner.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000 kroner fordelt på hele styret.

Sak 7

Informasjon om våtromsprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennom året jobba mykje med det vedtatte våtromsprosjektet, og fått informasjon frå Obos Prosjekt og deira styring. Det blei gjennomført synfaring i januar og det kom inn tilbod frå fire totalentreprenørar. Prosessen med å velje entreprenør har vore lang, der styret og Obos Prosjekt har vore i møte med tre av fire entreprenørar som var på synfaring. Dei første tilboda har gått stadig ned og vi landa med ein totalentreprenør med det vi vil omtale som både best pris og best på ei rekkje andre område.

Styret ønskjer å prate generelt om prosjektet og ta imot spørsmål, samt prate om vegen vidare. Det er ikkje gitt at alt av detaljar er på plass til årsmøtet, men vi vil få med så mykje informasjon som mogleg.

Styrets innstilling

Årsmøtet tek informasjon til følge.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tek informasjon til følge.

Sak 8

Spørsmål og uro rundt næringsseksjonen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønskjer å informere om at dialogen er god med eigar av frukt- og grøntbutikken, sjølv om ein del ting nok kom på plass litt seinare enn ønskt i 2024/25. Ein del punkt er løyst, fleire ting står på agendaen, og alle spørsmåla og problema knytt til underetasjen har blitt og blir vidare adressert med både aktørar og eigar av seksjonen.

Styrets innstilling

Styret ønskjer klarare reglar og avtalar med næringsseksjonen, og tek opp dette gjennom møte og dialog.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tek styret sine ønske om klarare reglar og avtalar med næringsseksjonen og aktørar til følge.



Sak 9

Sykkelstativ utenfor som man kan låse fast sykkelen om sommeren

Forslag fremmet av:

Håkon Tosterud-Bunæs

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Litt masete og drasse sykkel inn hver gang man skal bruke den. Kunne vært lurt å ha et stativ ved trappen kanskje?

Styrets innstilling

Styret ser positivt på forslaget og ønsker å gå inn for å fikse sykkelstativ ved trappa.

Forslag til vedtak

Vedtak om sykkel stativ utenfor ved trappen

Sak 10

Barnevognbokser

Forslag fremmet av:

Henrik Simonsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De som er avhengig av barnevogn må i dag enten bære vognen opp trappene eller parkere den i garasjen (hvis de har garasjeplass).

Bære barnevognen opp trappene er tungvint. Dette kan også gjøre sameiet mindre attraktivt for familier med baby.

Styrets innstilling

Styret kan vere positive til barnevognbokser, men på noverande tidspunkt er behovet lite i sameiaget. Plasseringa kan blir klussete opp mot forslaget om sykkelstativ, men dette er noko vi ønskjer å sjå på seinare.

Forslag til vedtak

Kjøpe inn barnevognbokser som kan stå nede ved starten på trappene / den nærmeste parkeringsplassen til trappene.

Vedlegg

4. IMG_0426.png



Sak 11

Felle/beskjære trær

Forslag fremmet av:

Cecilie Sommerfelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi/styret be om tillatelse til å felle, eller evt toppe noen trær?

Styrets innstilling

Dette punktet er komme inn frå fleire, og styret er positive til å sjå på dette. Her kan det vere snakk om å kontakte Oslo kommune for beskjering.

Forslag til vedtak

Undersøke om det er muligheter for å felle det ene treet til venstre (virker som om det er dødt) og beskjære det til høyre?

Vedlegg

5. IMG_9696.jpeg

Sak 12

Dugnad

Forslag fremmet av:

Cecilie Sommerfelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjenoppta dugnadsånden

Styrets innstilling

Styret er veldig positive, og byrja nesten å kalle inn til dugnad i forkant av årsmøtet, men tenkjer det er greiast å luften det på årsmøtet.

Forslag til vedtak

De siste 4-5 årene har vi ikke arrangert dugnad her, da oppmøtet var veldig dårlig noen år. Nå er det såpass mange nye seksjonseiere og leietakere her at jeg tenker det kan være lurt å prøve på nytt? Vi kan spare en del penger om vi som bor her tar i et tak. F.eks. å luke bed, klippe busker og trær, rake plen, male den hvite muren langs utetrapene, høytrykksspyle utenfor og avfallsdunker osv.



Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Yassin går ut av styret pga. flytting ut av sameiet, og de to andre i styret ønsker at styremedlemmer skal høre til sameiet. Dermed trenger vi en ny person til styreverv. To er nominert, én av to har ønsket å gå inn i styret som medlem.

Innstilling

Styret er positive til begge nominerte. Berre én av to har svart på nominasjonen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Simonsen

Nyinnflyttet med samboer og barn.

Ønsker å bidra til sameiet.



Styrets årsrapport

Årsrapport for styreåret 2024/25.

Tillitsvalde: Det siste året har styret bestått av Hans-Olav Rise (leiar), Bente Blom Haaheim (styremedlem) og Yassin el Barkani (styremedlem).

Generelle opplysninger om Ljabru Forretningssenter SE: Sameiget består av 30 seksjonar. Ljabru Forretningssenter SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986852387, og ligg i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer er høvesvis 184 og 79. Ljabru Forretningssenter SE har ingen tilsette.

Vibbo: Du kan finne informasjon om selskapet og ditt bustadforhold på Vibbo. Styret har som mål at alle, både eigarar og leigetakarar, skal vere inn på Vibbo, slik at informasjonsflyten er best mogleg i sameiget. På Vibbo finn du oversikt over din bustad og all mogleg informasjon som både styret og andre i sameiget kjem med.

Forsikring: Sameiget er forsikra i If Skadeforsikring (35704) med polisenummer SP4294906. For sikringa dekker bygget og fellesareal, samt veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretningar og forbetringar i den enkelte bustad. Ved skade skal seksjonseigar sørge for å avgrense skadeomfanget og kartlegge årsaka til skaden. Skaden skal meldast til forsikringsavdelinga i Obos Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelinga melder skaden til forsikringsselskapet og kan hjelpe med vidare arbeid. Sjølv om forsikringa til sameiget kan brukast, kan seksjonseigar bli lasta for heile eller delar av eigenandelen dersom forholdet ligg innafor ansvaret til seksjonseigar. Kvar enkelt eigar må sjølv sørge for å ha forsikring privat som dekker innbo og lausøyre.

Forretningsførsel og revisjon: Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Kristina Bennin er vår forretningsfører gjennom Obos. Autorisert rekneskapsfører (oppdragsansvarleg) er Miglena Todorova. BDO AS er revisor i sameiget.

Arbeidet til styret i 2024/25

Innleiing: Det har vore eit hektisk år for styret, både med arbeidsmengd knytt til ulike saker, men òg på privaten for underteikna som styreleiar med unge og litt komplikasjonar knytt til det. Så eg kan opne med ein ekstra takk til dei andre i styret i fjor haust, då eg nok hadde mindre tid til styrearbeid.

Administrasjon: For styret sin del er det blitt 12 styremøte det siste året. Våtromsprosjektet har sjølv sagt vore det store punktet, men vi har òg brukt mykje tid på endringane som har skjedd i underetasjen. Begge deler er eigne punkt på årsmøtet. Styret har prata mykje utanfor møta òg, då i hovudsak gjennom Messenger og meldingar, og småting er blitt løyst fortløpande.

Kommunikasjon: Vi håper og trur at de føler dykk greitt opplyste om våtromsprosjektet, både før og etter det ekstraordinære møtet i fjor sommar, vidare gjennom 2024 og no i år. Vi er mildt sagt glade for å ha hyra inn Obos Prosjekt til prosjektleiing, og er utan tvil sikre på at dei har gjort at vi har fått inn ein god aktør og at prisen er lågare enn det vi hadde klart å oppnå sjølve.

Vedlikehald og anna: Gjennom året er det blitt ordna opp i varmpumpene i nordenden av huset, med drenering og innebygging. Synkehøl ved inngangspartia er blitt fiksa av vaktmeister, det er asfaltert noko på parkeringsplassen og det er gjort diverse anna småfiksing på uteområda. Vi måtte òg kjøpe inn ein ny tørketrommel, etter at den gamle blei øydelagt, og vi har gjennom synfaring og nokre episodar funne ut at elanlegget slit litt. Elektrisk anlegg blei heldigvis ein del av det større våtromsprosjektet. Også skryt til Bente & co for kontinuerleg planting og forskjøning av fellesområda. Kontainer for blanda avfall og småelektrisk er bestilt for våren 2025, eksakte datoar blir informert om på Vibbo.



Avtalar og leverandører: Vi har gjennom styreåret sett oss nøydde til å inngå avtale med Anticimex, etter rotteobservasjonar i området. Det er òg blitt sett opp fleire proffe rottefeller av næringsseksjonen i underetasjen, så no er det i alt fire stykk rundt bygget. Det blir òg vurdert å inngå ein serviceavtale på vaskeriet, men det er ikkje avgjort enno. Den store avtalen som er gåande er sjølvsgt med Obos Prosjekt, knytt til våtromsrehabiliteringa. Elles har Bente heldt god kontakt med Insider om vaktmeistertenester og anna.

Spesielle hendingar: Tørketrommel som gjekk konk blei ei stor ekstraavgift og ei mellombels utfordring. I tillegg har ny aktør inn i næringslokala gitt styret ein del arbeid, men vi har prøvd å gjere alt på mest mogleg ryddig vis. Styret veit at det har vore, og framleis er, mange meiningar om næringslokala, men vi prøver å løyse ting på best mogleg vis til ei kvar tid.

Økonomi/årsrekneskap: Dette sameiget har ikkje spesielt god økonomi, som det er blitt informert om på tidlegare årsmøte. Kostnadane for sameiget har auka, mykje på grunn av ulike avtalar og langt høgare kommunale avgifter, og styret var heilt nøydde til å auke felleskostnadane med 10 prosent under budsjettetmøtet i 2024 (sjå eige punkt om budsjett under). Våtromsprosjektet skal vi ta opp lån for, ein prosess som er i gong, som igjen vil gjere at felleskostnadane må opp. Dei førebelse rekningane til Obos Prosjekt er tatt fortløpande utan lånoptak, noko som gjer at det er langt høgare kostnader under "konsulentonorar"-punktet i årsrekneskapen. Styret såg at det blei mogleg å bruke noverande midlar på dette, i staden for å ta opp eit dyrt mellomlån. Ny tørketrommel blei ei uforutsett avgift i styreåret, noko ein ser under "drift og vedlikehald"-punktet i rekneskapen. Utover dette har vi prøvd å halde kostnadane nede.

Budsjett: Som nemnt tidlegare er det ein kostnadsauke langt utover inflasjonen ei rekkje stader i budsjettet for 2025. Det gjorde at felleskostnadene måtte aukast frå 1. januar i år. Kommunale avgifter og forsikringar er dei to store postane som aukar. Budsjettet for 2025 tek ikkje omsyn til dei ekstraordinære kostnadene knytt til våtromsprosjektet, då lånoptak her kjem på sida av budsjettet. Styret kjem tilbake med informasjon om lånoptak og innverknad på felleskostnadene seinare.

Tida framover: Våtromsprosjektet blir nok ganske altopplukande framover, der valt entreprenør i MPF vil ha møte med bebuarar. Det blir forarbeid før sommaren, før det verkeleg tek til (inne i leilegheitene) i august. For styret blir det faste møtepunkt med entreprenør og Obos, og vi håper og trur at prosjektet vil gå som smurt. Som styreleiar blir det viktig å prøve å ta ned konfliktnivået knytt til underetasjen i året som kjem. Styreleiar opplever dialogen som god med ny aktør som har komme inn, og trur ting vil bli betre framover.



SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER ORG.NR. 986 852 387, KUNDENR. 5504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 547 667	1 869 843	1 541 000	1 672 000
Vaskeri	9	19 928	22 435	17 000	17 000
Ladeinntekter EL-bil		11 144	24 323	20 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 578 739	1 916 601	1 578 000	1 699 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-3 309	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 065	-9 516	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-95 148	-90 485	-93 200	-98 000
Konsulenthonorar	6	-135 297	-48 208	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-234 326	-553 462	-170 000	-170 000
Forsikringer		-112 267	-99 584	-109 500	-131 000
Festeavgift		-90 566	-75 754	-94 700	-95 000
Kommunale avgifter	8	-247 939	-214 448	-246 200	-283 000
Energi/fyring		-125 833	-126 063	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-185 508	-177 194	-177 000	-184 000
Andre driftskostnader	10	-225 942	-195 286	-208 393	-212 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 530 659	-1 658 460	-1 400 453	-1 474 000
DRIFTSRESULTAT		48 079	258 141	177 547	225 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 115	4 833	1 500	2 000
Finanskostnader	12	-52 631	-52 545	-52 700	-45 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-47 516	-47 712	-51 200	-43 000
ÅRSRESULTAT		563	210 429	126 347	182 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		563	210 429		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	62 872	0
SUM ANLEGGSMIDLER		62 872	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 159	443
Forskuddsbetalte kostnader		71 458	65 318
Andre kortsiktige fordringer		0	2 876
Driftskonto OBOS-banken		116 128	337 439
Sparekonto OBOS-banken		119 686	94 416
SUM OMLØPSMIDLER		320 431	500 492
SUM EIENDELER		383 303	500 492
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-290 402	-290 965
SUM EGENKAPITAL		-290 402	-290 965
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	604 072	689 986
SUM LANGSIKTIG GJELD		604 072	689 986
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 968	35 644
Leverandørgjeld		44 402	54 246
Påløpte renter		263	4 792
Påløpte avdrag		0	6 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 633	101 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		383 303	500 492
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025

Styret i Sameiet Ljabru Forretningscenter

Hans-Olav Rise

Yassin El Barkani

Bente Blom Haaheim

**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 311 984
Kabel-tv	184 875
Garasje	33 408
Dugnad	17 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 547 667

NOTE: 3**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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 640
OBOS Prosjekt AS	-124 657
SUM KONSULENTHONORAR	-135 297

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 673
Drift/vedlikehold VVS	-5 948
Drift/vedlikehold elektro	-147 762
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 723
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-16 148
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 072
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-234 326

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-140 187
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-107 480
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-247 939

NOTE: 9**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	19 928
SUM INNETEKTER VASKERI	19 928

SUM VASKERI	19 928
--------------------	---------------

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 317
Annen leiekostnad	-74 775
Annet driftsmateriale	-6 351
Vaktmestertjenester	-54 274
Renhold ved firmaer	-56 997
Snørydding	-22 231
Andre fremmede tjenester	-1 112
Trykksaker	-573
Telefon/bredbånd	-2 766
Porto	-675
Bank- og kortgebyr	-2 873
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-225 942

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 115
SUM FINANSINTEKTER	5 115

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-52 610
Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	-52 631

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel	
Tilgang 2024	66 181
Avskrevet i år	-3 309
	62 872
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	62 872

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 309****NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010

-1 600 000

Nedbetalt tidligere

910 014

Nedbetalt i år

85 914

-604 072

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-604 072

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 1J20F-7JKD7-3L7F3-7EQ6D-XCOLT-VXOAD



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-08 20:45:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1J20F-7JKD7-3L7T3-7EQ6D-XCOLF-VXOAD

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulentskostnader knyttet til forberedelse av våtromsprosjekt samt ut kostnadene til utskiftning porttelefon ble noe dyrere enn budsjettert..

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 250 798.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Kostnadene til våtroms-prosjektet er ikke medtatt i budsjettet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

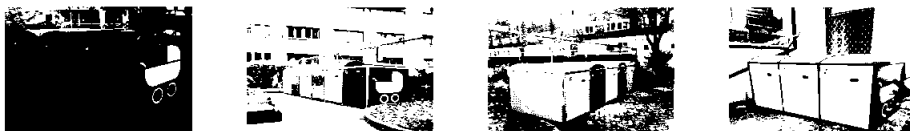
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Vedlegg 4 til sak 10. Barnevognbokser



OK barnevognboks

OK er en boks som egner seg godt for borettslag og andre som ønsker å investere i en holdbar og



Vedlegg 5 til sak 11. Felle/beskjære trær





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 5504 Selskapsnavn: SAMEIET LJABRU FORRETNINGSENTER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.