



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 590 283
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LJABRUKOLLEN SAMEIE
Forretningsadresse: Ljabrukollen terrasse 1-55
1165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 495 410	1 470 321
Sum inntekter		1 495 410	1 470 321
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		2 985 610	1 486 684
Sum kostnader		3 019 840	1 520 914
Driftsresultat		-1 524 430	-50 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 681	22 307
Sum finansinntekter		25 681	22 307
Annen finanskostnad		24 144	8
Sum finanskostnader		24 144	8
Netto finans		1 537	22 299
Resultat før skattekostnad		-1 522 893	-28 294
Årsresultat		-1 522 893	-28 294
Totalresultat		-1 522 893	-28 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 522 893	-28 294
Sum overføringer og disponeringer		-1 522 893	-28 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		304 297	228 811
Sum fordringer		304 297	228 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		158 383	253 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		158 383	253 862
Sum omløpsmidler		462 680	482 673
SUM EIENDELER		462 680	482 673

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			369 987
Udekket tap		1 152 905	
Sum opptjent egenkapital		-1 152 905	369 987
Sum egenkapital		-1 152 905	369 987
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 467 680	
Sum annen langsiktig gjeld		1 467 680	0
Sum langsiktig gjeld		1 467 680	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 200	
Leverandørgjeld		115 327	53 436
Skyldige offentlige avgifter			4 230
Annen kortsiktig gjeld		23 378	55 019
Sum kortsiktig gjeld		147 905	112 685
Sum gjeld		1 615 585	112 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		462 680	482 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 594444

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 590 283
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LJABRUKOLLEN SAMEIE
Forretningsadresse: Ljabrukollen terrasse 1-55
1165 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.07.2024



Organisasjonsnr: 975 590 283
LJABRUKOLLEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 495 410	1 470 321
Sum inntekter		1 495 410	1 470 321
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		2 985 610	1 486 684
Sum kostnader		3 019 840	1 520 914
Driftsresultat		-1 524 430	-50 593
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 681	22 307
Sum finansinntekter		25 681	22 307
Annen finanskostnad		24 144	8
Sum finanskostnader		24 144	8
Netto finans		1 537	22 299
Resultat før skattekostnad		-1 522 893	-28 294
Årsresultat		-1 522 893	-28 294
Totalresultat		-1 522 893	-28 294
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 522 893	-28 294
Sum overføringer og disponeringer		-1 522 893	-28 294



Organisasjonsnr: 975 590 283
LJABRUKOLLEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		304 297	228 811
Sum fordringer		304 297	228 811
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		158 383	253 862
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		158 383	253 862
Sum omløpsmidler		462 680	482 673
SUM EIENDELER		462 680	482 673
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			369 987
Udekket tap		1 152 905	
Sum opptjent egenkapital		-1 152 905	369 987



Sum egenkapital	-1 152 905	369 987
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 467 680	
Sum annen langsiktig gjeld	1 467 680	0
Sum langsiktig gjeld	1 467 680	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 200	
Leverandørgjeld	115 327	53 436
Skyldige offentlige avgifter		4 230
Annen kortsiktig gjeld	23 378	55 019
Sum kortsiktig gjeld	147 905	112 685
Sum gjeld	1 615 585	112 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	462 680	482 673



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



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 for 2023

2474 Ljabrukollen Sameie





Til seksjonseierne i Ljabrukollen Sameie

Årsmøte vil bli avholdt 12.juni 2024 kl. 18.00 i Poppelstien eldrecenter.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 12.juni 2024 kl. 18 i Eldresenter Poppelstien

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 2023	4
2.1	Tillitsvalgte.....	4
2.2	Generelle opplysninger om Ljabrukollen Sameie	4
2.3	Regnskap- og forvaltning og revisjon	4
2.4	Styrets arbeid	5
2.4.1	Prosjekter:	5
2.4.2	Vedlikehold:.....	5
2.4.3	Drift.....	5
2.4.4	HMS	6
2.4.5	Vedtakter	6
2.5	Regnskap og Balanse for 2023	6
2.5.1	Kommentarer.....	6
2.6	Revisjonsberetning	7
2.7	BUDSJETT FOR 2024	7
3	Vedlegg – Orientering om alternativ Finansiering	8
3.1	Innledning	8
3.2	Finansiering – alternativer	8
3.2.1	Individuell nedbetaling	8
3.2.2	Ekstraordinær innkalling	8
3.3	Avstemming og resultat	8
4	Vedlegg - Sak Valg	9
5	Vedlegg - Fastsettelse av godtgjørelse til styre	11
6	Vedlegg: Fullmakt.....	12
7	Vedlegg regnskap med revisors beretning	13



1 KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Godkjenning av de stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- 1.4 Godkjenning av møteinnkallingen

2 ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Emilie Rismyr Johnsen	Ljabrukollen Terrasse 45

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

3 Vedlegg – Orientering om alternativ Finansiering

3.1 Innledning

- I forbindelse med byggeprosjekt og økning av fellesgjeld, har det vært diskutert om sameiet skal gå inn på en avtale om individuell nedbetaling. Uten spesielle tiltak, vil lånet nedbetales over 29 år gjennom økt husleie.

3.2 Finansiering – alternativer

3.2.1 Individuell nedbetaling

- Styret fortsetter arbeidet med alternativ IN-avtale for felles-gjeld og fremmer forslag om individuell nedbetaling for årsmøte neste år.
- Spesielt 2 punkter er verdt å merke seg:

Punkt 2.
Forbehold

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, ~~risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.~~ OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettssetterfølgere, av dette.

Punkt 3.
Seksjonseiernes forpliktelser og rettigheter

For gjennomføring av denne avtalen vil OBOS Eiendomsforvaltning AS på vegne av Eierseksjonssameiet inngå en avtale med de seksjonseierne som ønsker å benytte seg av ordningen. Disse avtalebetingelsene er en del av nærværende avtale, se vedlegg.

Eierseksjonssameiet er blant annet innforstått med at:

- ~~• Avtalen betinger full innfrielse per lån av seksjonseierens andel av fellesgjelden.~~

3.2.2 Ekstraordinær innkalling

- Alternativ til individuell nedbetaling, er en mulighet for en ekstraordinær nedbetaling av fellegjeld, helt eller delvis, gjennom felles innkalling av kapital fordelt etter samiebrøk.

3.3 Avstemming og resultat

- Til informasjon, krever ingen avstemming i år....



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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ljabrukollen Sameie

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskap for Ljabrukollen Sameie som viser et underskudd på kr 1.522.893. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 og av dets resultat og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge 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.

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 regnskapskikk 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 avvirket.

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 revisjonskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetning>

Oslo, den 20. mars 2024

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 :
Sjosenteret Vallø
Postboks 149
3166 TOLVSRØD
Telefon .: (+47) 33 41 45 33
Telefax .: (+47) 33 32 90 33



2.4 Styrets arbeid

Det har vært avholdt 6 styremøter samt dialogmøter etter behov, i perioden.

Sameiet benytter 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.

2.4.1 Prosjekter:

- Rekkehus
 - o I perioden har tak på rekkehus blitt oppgradert med bra resultat.
- Blokker
 - o Vedlikehold/Oppgradering av blokkene besluttet i forrige årsmøte.
 - o Panelte flater byttes med fasade-plater, beslag fornyes og vann-avrenning oppgraderes.
 - o Alternative farger har vært test-montert på blokk 1
 - o Farge valg ble besluttet med flertall i et sameier-møte i inneværende år.
- Prosjekt-økonomi
 - o Total-økonomi i summen av oppgraderinger, er vanskelig å budsjettere. Noen justeringer i innhold i prosjektet, samt en generell prisøkning fra Byggmester, gir et estimat i øvre ende av tidligere informasjon.
 - o (Det har vært mindre råte/ekstra-arbeid enn det kunne være grunn til å anta, i bygg #1)

2.4.2 Vedlikehold:

- Annet vedlikehold/oppgraderinger i perioden.
 - o Ny belysning i trappe-løp ble ferdigstilt vinteren 23.
 - o Terrasser i nr 49 og 53 er utbedret
- Det er reparert en lekkasje i en terrasse/vannrenne
 - o Nr 19 leilighet var berørt med behov for å utløse forsikring/egenandel.

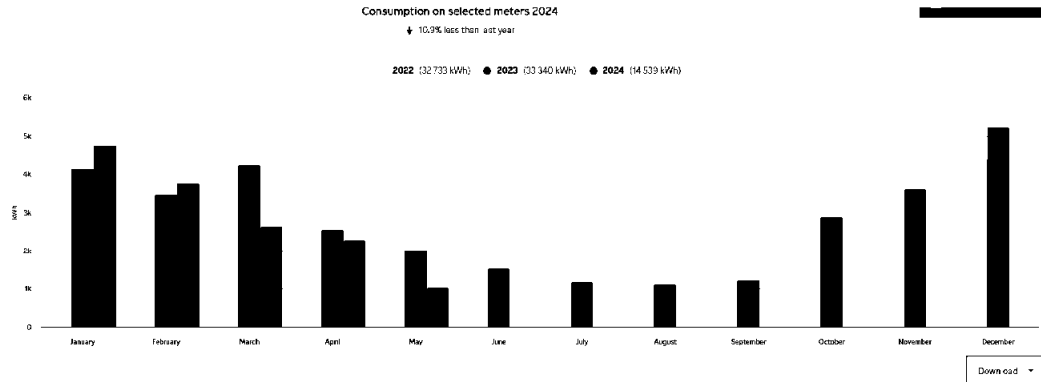
2.4.3 Drift

- Styret har registrert at sameiets driftskostnader øker. Priser på strøm har vært meget variable, men ser ut til å ha stabilisert seg noe. Offentlige utgifter til vann, avløp, renovasjon og feiing går opp. Husleie holdes på dagens nivå i budsjettet for -24, men vil bli vurdert øket fra budsjett-året -25
- Det har vært gjennomført vår -og høst-dugnad med bra oppmøte og resultat.
- Styret vil vurdere om det kan være mulig og formålstjenlig å innføre vannmåler i sameie.
- Strømforbruk
 - o Strømforbruk er under kontroll sammenliknet med tidligere år, men gjeldende strømpris kan gjøre til dels betydelige utslag fra måned til måned. Strømpriser har tilsynelatende stabilisert seg.
 - o Det har vært noe ustabilitet i varme-kabler i veien til felles-garasjen sist vinter. De er modne for fornyelse når budsjettet tilsier det...
 - o Forbruk hittil i år sammenliknet med tidligere år:



6

Ljabrukollen Sameie



2.4.4 HMS

- Styret har jobbet med HMS spørsmål i perioden. Spesielt med fokus på Sikkerhet. Helse og Miljø har ikke vært prioritert.
- Det forberedes en utsendelse av dokument for intern-kontroll for egen og naboers sikkerhet.
 - o Internkontroll for brann, med brannvarslere og slukke-utstyr
 - o Alle sameiere med åpent ildsted/peis vil få egen befaring fra
 - o Internkontroll for Elektrisitet, med spørreskjema for dokumentasjon og egen kontroll
 - o Internkontroll for våt-rom og ventilasjon er ikke prioritert i år.
- Det jobbes med å presentere et tilbud på bytte av brann-slukke-apparater
- For detaljert Økonomi knyttet til drift og vedlikehold, henvises det til Noter som følger regnskapet.
- Alarmavtale (brannvarsling fra garasjer) med Sikkerhetsgruppen AS er fornyet for 3 år.

2.4.5 Vedtekter

- Styret jobber med en tilpasning av vedtekter til endrede rammebetingelser. Forslag vil bli fremmet for vedtak på et årsmøte.

2.5 Regnskap og Balanse for 2023

2.5.1 Kommentarer

Se noter til regnskapet for forklaring på underskudd og finansiering. Fra 2025 vil regnskapet se mer normalt ut, dog med en økning i husleie-inntekter for inndekning av finans-kostnader som tillegg til 'vanlig husleie'



2.6 Revisjonsberetning

- Se eget vedlegg

2.7 BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

	2024	2023
	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig
DRIFTSINNEKTER:	-	-
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1,495,316.00	1,495,316.00
ANDRE INNEKTER	1,100.00	94.00
SUM INNEKTER	1,495,410.00	1,495,410.00
DRIFTSKOSTNADER:	-	-
PERSONALKOSTNADER	(4,230.00)	(4,230.00)
STYREHONORAR	(30,000.00)	(30,000.00)
REVISJONSHONORAR	(17,000.00)	(12,250.00)
REGNSKAPSFØRERHONORAR	(58,000.00)	(57,670.00)
KONSULENT OG FORVALTN. TJEN	(21,000.00)	(20,900.00)
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	(5,700,000.00)	(1,747,857.00)
FORSIKRINGER	(179,938.00)	(200,966.00)
FESTEAVGIFT	(111,950.00)	(111,950.00)
KOMMUNALE AVGIFTER	(412,644.00)	(350,424.00)
ENERGI / FYRING	(72,000.00)	(76,452.00)
TV-ANLEGG/BREDBÅND	(196,000.00)	(185,826.00)
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	(220,000.00)	(221,316.00)
SUM DRIFTSKOSTNADER	(6,995,762.00)	(3,019,840.00)
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	(5,500,352.00)	(1,524,430.00)
DRIFTSRESULTAT:	(5,500,352.00)	(1,524,430.00)
FINANSINNEKTE/KOSTNAD	-	-
FINANSINNEKTER	-	25,681.00
FINANSKOSTNADER	(490,000.00)	(24,144.00)
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	(490,000.00)	1,537.00
RESULTAT	(5,990,352.00)	(1,522,893.00)

Underskuddet i budsjettet vil bli finansiert med økning i fellesgjeld.

- *Fremtidig godtgjørelse til styret*
 - o *Styre-engasjement går på rundgang, Styrets godtgjørelse i Ljabrukollen har vært uendret i en år-rekke.*
 - o *For å sikre fremtidig rekruttering til styre-arbeid, vil det i budsjettet for 2025 blir foreslått en revidering av styrets godtgjørelse på linje med alminnelig praksis i sameier.*
 - o *Obs: Styrearbeid medfører ikke automatisk 'vaktmester-forpliktelse'!*

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



4 Vedlegg - Sak Valg

- a. Valgkomiteens innstilling**
- b. Valg av styremedlemmer**
- c. Valg av styreleder**
- d. Valg av valgkomité**

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

Styret har bestått av:

- *Knut Erik Johannessen (leder)*

- *John Erland Heesch*
Erik Aas
Emilie Rismyr Johnsen
Per Torgeir Bredesen

Valgkomiteens innstilling for kommende periode:

A: Valg på styremedlemmer:

- **Er på valg:**
- Jon Erland Heesch, styremedlem/økonomiansvarlig
 - o Jon har sagt seg villig til gjenvalg for 1 år

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

- Erik Aas,
 - o Styremedlem, på valg neste år
 - o Vedlikehold og utbedringer
- Per Bredesen
 - o Styremedlem, på valg neste år
 - o Vedlikehold og utbedringer
- Emilie Rismyr Johnsen
 - o Styremedlem, på valg neste år
 - o HMS

VEDTAK:

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

B: Valg av styreleder

Valg av styreleder:

- o Styreleder er på valg i år
- o Valgkomiteen foreslår gjenvalg av Knut Erik Johannessen for 2 år
- o Separat valg/stemmegivning
- o Ordinært flertall

VEDTAK:

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



b: Valg av valgkomité

Som valgkomite foreslås gjenvalg av Tone Blix.

Valgkomiteen bør bestå av minst 2 sameiere. Som nytt medlem i valg-komiteen foreslås ...

Forslag til VEDTAK:

- Forslag til Valgkomite godkjennes
- Årsmøtet fatter vedtak etter avstemming.
- Forholdet avgjøres ved ordinært flertall.



5 Vedlegg - Fastsettelse av godtgjørelse til styre

- Fastsettelse av godtgjørelse til styret og styrets leder for 2024
 - o Som godtgjørelse til styret og styre-leder godkjennes tilsvarende beløp som i 2023
- - o Formann: kr 10 000
 - o Styremedlemmer: kr 5 000
- - o Sum kr 30 000 iht budsjett.
- **Forslag til vedtak:**
 - o Ovenstående honorar vedtas som godtgjørelse for 2024



6 Vedlegg: Fullmakt

Dato:

Undertegnede:

Navn	Adresse	Signatur
------	---------	----------

Gir herved

Navn	Adresse
------	---------

... fullmakt til å stemme for meg på årsmøte for 2023 i Ljabrukollen Sameie.

Leveres til Styret før årsmøte den 12.juni



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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



7 Vedlegg regnskap med revisors beretning

I eget vedlegg.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 495 316	1 469 386	1 492 000	0
Andre inntekter	3	94	935	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 495 410	1 470 321	1 492 000	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 230	0
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	0
Revisjonshonorar	6	-12 250	-10 750	-11 000	0
Regnskapsførerhonorar		-57 670	-55 450	-58 000	0
Konsulenthonorar	7	-20 900	-12 258	-20 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 747 857	-330 310	-230 000	0
Forsikringer		-200 966	-202 592	-223 000	0
Festeavgift		-111 950	-111 950	-111 950	0
Kommunale avgifter	9	-350 424	-296 132	-350 000	0
Energi/fyring		-76 452	-75 395	-80 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-185 826	-166 147	-172 000	0
Andre driftskostnader	10	-221 316	-225 700	-193 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 019 840	-1 520 914	-1 483 180	0
DRIFTSRESULTAT		-1 524 430	-50 593	8 820	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	25 681	22 307	20 000	0
Finanskostnader	12	-24 144	-8	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 537	22 299	20 000	0
ÅRSRESULTAT		-1 522 893	-28 294	28 820	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-369 988	-28 294		
Udekket tap		-1 152 905	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 437	14 654
Forskuddsbetalte kostnader		298 860	214 157
Driftskonto OBOS-banken		132 566	228 057
Innestående i andre banker		25 817	25 805
SUM OMLØPSMIDLER		462 680	482 673
SUM EIENDELER		462 680	482 673
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	369 987
Udekket tap	13	-1 152 905	0
SUM EGENKAPITAL		-1 152 905	369 987
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 467 680	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 467 680	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 378	25 019
Leverandørgjeld		115 327	53 436
Skyldige offentlige avgifter		0	4 230
Påløpte renter		9 200	0
Annen kortsiktig gjeld		0	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		147 905	112 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		462 680	482 673
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024
Styret i Ljabrukollen Sameie

Knut Erik Johannessen

Jon Erland Heesch

Erik Aas



Per Torgeir Bredesen

Emilie Rismyr Johnsen

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 479 816
Parkeringsleie	15 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 495 316

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gebyrer	94
SUM ANDRE INNTEKTER	94

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
Utne prosjekt AS	-16 150
SUM KONSULENTHONORAR	-20 900

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 654 641
Drift/vedlikehold VVS	-3 067
Drift/vedlikehold elektro	-50 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 630
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 747 857

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-227 136
Feieavgift	-3 570
Renovasjonsavgift	-119 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-350 424

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 529
Driftsmateriell	-4 820
Lyspærer og sikringer	-518
Vaktmestertjenester	-38 285
Renhold ved firmaer	-1 408
Snørydding	-152 076
Andre fremmede tjenester	-530
Andre kontorkostnader	-25
Kontingenter	-4 690
Bank- og kortgebyr	-2 684
Velferdskostnader	-750
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-221 316

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 680
Renter bank	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 848



Kundeutbytte fra Gjensidige	22 141
SUM FINANSINNTEKTER	25 681

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 144
SUM FINANSKOSTNADER	-24 144

NOTE: 13

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: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2023	-812 500
Ekstra innbetaling	-658 458
Nedbetalt i år	3 278
	-1 467 680
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 467 680