



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 215 712	1 165 022
Sum inntekter		1 215 712	1 165 022
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		1 265 456	1 087 688
Sum kostnader		1 309 496	1 133 328
Driftsresultat		-93 784	31 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 539	3 782
Sum finansinntekter		1 539	3 782
Annen finanskostnad		41 909	49 263
Sum finanskostnader		41 909	49 263
Netto finans		-40 370	-45 481
Ordinært resultat før skattekostnad		-134 154	-13 787
Ordinært resultat etter skattekostnad		-134 154	-13 787
Årsresultat		-134 154	-13 787
Totalresultat		-134 154	-13 787
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-134 154	-13 787
Sum overføringer og disponeringer		-134 154	-13 787



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		62 486	88 943
Sum fordringer		62 486	88 943
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		203 505	432 851
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		203 505	432 851
Sum omløpsmidler		265 991	521 794
SUM EIENDELER		265 991	521 794

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		706 930	572 776
Sum opptjent egenkapital		-706 930	-572 776
Sum egenkapital		-706 930	-572 776
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		941 567	1 021 358
Sum annen langsiktig gjeld		941 567	1 021 358
Sum langsiktig gjeld		941 567	1 021 358
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		198	277
Leverandørgjeld		9 988	59 809
Annen kortsiktig gjeld		21 168	13 126
Sum kortsiktig gjeld		31 354	73 212
Sum gjeld		972 921	1 094 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 991	521 794



Til seksjonseierne i Ljabru Forretningssenter SE

Grunnet pågående Corona-pandemi, avholdes ordinært årsmøte 2021 digitalt.

Velkommen til digitalt årsmøte, onsdag 7.april 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte boligselskapet 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 tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. andel.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Ljabru Forretningssenter SE
avholdes 7-10 april 2021 kl.18:00
Sted: Vibbo.no og ved manuell deltagelse**

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
2. **VALG AV PROTOKOLLVITNER**
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
Ingen innkomne saker.
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 08.03.2021
Styret i Ljabru Forretningssenter SE

Bente Blom Haaheim /s/ Per Fjære /s/ Cecilie Sommerfelt /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Blom Haaheim	Ekebergveien 312
Styremedlem	Per Fjære	Kittel-Nielsens Vei 79 A
Styremedlem	Cecilie Sommerfelt	Ekebergveien 312

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ljabru Forretningssenter SE

Sameiet består av 30 seksjoner.

Ljabru Forretningssenter SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986852387, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Ekebergveien 312

Gårds- og bruksnummer :
184 79

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ljabru Forretningssenter SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2020

1. Lagt antiskli i utetrappene.
2. Malt syd og vestsiden av bygningen
3. Skiftet ut hellene i trappene ved inngangspartiet i 1 og 2.egt.
4. Laget ny plattning på østsiden av bygget.
5. Dugnad ble gjennomført av en innleid person.
6. Trapper og ganger er bonet.

Styret har dessuten igangsatt prosessen med å tilrettelegge for el-billading.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 215 712.

Dette er kr 51 712 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består av automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 309 496.

Dette er kr 159 044 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 134 154 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 234 637.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 180 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 3 131. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ljabru Forretningssenter SE.

Lån

Ljabru Forretningssenter SE har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ljabru Forretningssenter

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ljabru Forretningssenter.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk 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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7QGCY-1QEBC-MKHAX-VUWBE-8V1XN-8S13J



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-09 17:59:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7QGCY-1QEBQ-MKHAX-VUWBE-8V1XN-8S13J

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 209 612	1 160 172	1 160 000	1 210 000
Andre inntekter	3	6 100	4 850	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 215 712	1 165 022	1 164 000	1 214 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 040	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 924	-7 558	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 200	-79 883	-82 700	-84 700
Konsulenthonorar	7	-14 066	-9 994	-5 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-443 776	-297 606	-565 800	-180 000
Forsikringer		-103 169	-101 632	-105 000	-106 300
Festeavgift		-75 760	-75 760	-100 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-175 781	-164 038	-175 900	-173 800
Energi/fyring		-83 073	-93 310	-120 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 272	-168 195	-169 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-110 436	-89 713	-92 500	-100 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 309 496	-1 133 328	-1 468 540	-1 110 940
DRIFTSRESULTAT		-93 784	31 694	-304 540	103 060
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 539	3 782	300	200
Finanskostnader	12	-41 909	-49 263	-63 600	-35 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 370	-45 481	-63 300	-35 300
ÅRSRESULTAT		-134 154	-13 787	-367 840	67 760
Overføringer:					
Udekket tap		-134 154	-13 787		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	126
Forskuddsbetalte kostnader		62 486	88 817
Driftskonto OBOS-banken		151 468	101 186
Sparekonto OBOS-banken		52 036	331 665
SUM OMLØPSMIDLER		265 991	521 794
SUM EIENDELER		265 991	521 794
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-706 930	-572 776
SUM EGENKAPITAL		-706 930	-572 776

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	941 567	1 021 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		941 567	1 021 358

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		11 444	13 126
Leverandørgjeld		9 988	59 809
Påløpte renter		198	277
Annen kortsiktig gjeld	15	9 724	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 354	73 212

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		265 991	521 794
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021

Styret i Sameiet Ljabru Forretningssenter

Bente Blom Haaheim /s/

Per Fjære /s/

Cecilie Sommerfelt /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 037 352
Kabel-tv	138 852
Garasje	33 408
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 209 612

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	6 100
SUM ANDRE INNETEKTER	6 100

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 040

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 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 924.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 066
SUM KONSULENTHONORAR	-14 066

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-395 300
Drift/vedlikehold VVS	-16 940
Drift/vedlikehold elektro	-6 098
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 938
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-13 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-443 776

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-86 865
Feieavgift	-3 374
Renovasjonsavgift	-85 542
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-175 781

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 447
Driftsmateriell	-1 888
Vaktmestertjenester	-34 035
Renhold ved firmaer	-33 990
Snørydding	-17 913
Andre fremmede tjenester	-2 938
Trykksaker	-2 007
Porto	-3 486
Kontingenter	-2 980
Bank- og kortgebyr	-2 753
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 436



NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	89
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 371
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
SUM FINANSINTEKTER	1 539

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-41 909
SUM FINANSKOSTNADER	-41 909

**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 verdøkninger 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.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	578 642	
Nedbetalt i år	79 791	
		-941 567
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-941 567

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr		0
Påløpte kostnader		-9 724
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-9 724

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post ihht oppslag på infotavler

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Utføres av Elite Service Partner AS.

Parkering

Sameiet har en felles parkeringsplass. Bruk etter husordensreglene er:
"Dersom sameiere/leietakere har besøkende som har bil parkert på p-plassen i over 7 dager, må det innhentes p-tillatelse fra styret. Hvis ikke vil bilen taues vekk for eieres regning og risiko. Større biler som lastebiler etc. er uønsket og vil bli tauet vekk for eieres regning og risiko. Dersom det er behov for at slike biler står på p-plassen skal det være kortvarig og parkeringen skal være avklart med styret. P-plassen skal ikke benyttes for oppbevaring av uregistrerte eller defekte biler. Slike biler vil taues vekk for eiers regning og risiko."

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styremedlem Bente Blom Haaheim.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i 1. etasje og skal brukes i henhold til gjeldende regler, som står oppslått på døren. Vaskekort fås kjøpt hos styret, og koster 400 + 50kr/depositum for kort.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 2205309. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Ljabru Forretningscenter SE er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Gets kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	fasader	Maling av fasader.
2017 - 2017	Ny belysning utendørs.	
2016 - 2016	Rehab. trapper, asfaltert gårdsplass.	Merking ringeklokker, nye askebegre og nytt søppelkassestativ.
2013 - 2013	Utført malerarbeid på øst-og vestveggen	
2013 - 2013	Rehabilitering av trappeadkomst	
2009 - 2010	Takarealer mm	Oppgradering av takarealer (og terrasser, gesims) ferdigstilt i 2010. I tillegg ble kledning av yttervegger i 3. og 4. etasje byttet ut på grunna av råte.