



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 244 356	1 215 712
Sum inntekter		1 244 356	1 215 712
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		1 013 538	1 265 456
Sum kostnader		1 059 178	1 309 496
Driftsresultat		185 178	-93 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		113	1 539
Sum finansinntekter		113	1 539
Annen finanskostnad		35 268	41 909
Sum finanskostnader		35 268	41 909
Netto finans		-35 155	-40 370
Ordinært resultat før skattekostnad		150 023	-134 154
Ordinært resultat etter skattekostnad		150 023	-134 154
Årsresultat		150 023	-134 154
Totalresultat		150 023	-134 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 023	-134 154
Sum overføringer og disponeringer		150 023	-134 154



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 149	62 486
Sum fordringer		64 149	62 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		277 762	203 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 762	203 505
Sum omløpsmidler		341 912	265 991
SUM EIENDELER		341 912	265 991

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		556 907	706 930
Sum opptjent egenkapital		-556 907	-706 930
Sum egenkapital		-556 907	-706 930
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		856 905	941 567
Sum annen langsiktig gjeld		856 905	941 567
Sum langsiktig gjeld		856 905	941 567
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		188	198
Leverandørgjeld		1 208	9 988
Annen kortsiktig gjeld		40 518	21 168
Sum kortsiktig gjeld		41 914	31 354
Sum gjeld		898 819	972 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 912	265 991



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225434

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 244 356	1 215 712
Sum inntekter		1 244 356	1 215 712
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		1 013 538	1 265 456
Sum kostnader		1 059 178	1 309 496
Driftsresultat		185 178	-93 784
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		113	1 539
Sum finansinntekter		113	1 539
Annen finanskostnad		35 268	41 909
Sum finanskostnader		35 268	41 909
Netto finans		-35 155	-40 370
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		150 023	-134 154
Årsresultat		150 023	-134 154
Totalresultat		150 023	-134 154
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		150 023	-134 154
Sum overføringer og disponeringer		150 023	-134 154



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 149	62 486
Sum fordringer		64 149	62 486
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		277 762	203 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		277 762	203 505
Sum omløpsmidler		341 912	265 991
SUM EIENDELER		341 912	265 991
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		556 907	706 930
Sum opptjent egenkapital		-556 907	-706 930



Sum egenkapital	-556 907	-706 930
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	856 905	941 567
Sum annen langsiktig gjeld	856 905	941 567
Sum langsiktig gjeld	856 905	941 567
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	188	198
Leverandørgjeld	1 208	9 988
Annen kortsiktig gjeld	40 518	21 168
Sum kortsiktig gjeld	41 914	31 354
Sum gjeld	898 819	972 921
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	341 912	265 991



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note
5

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

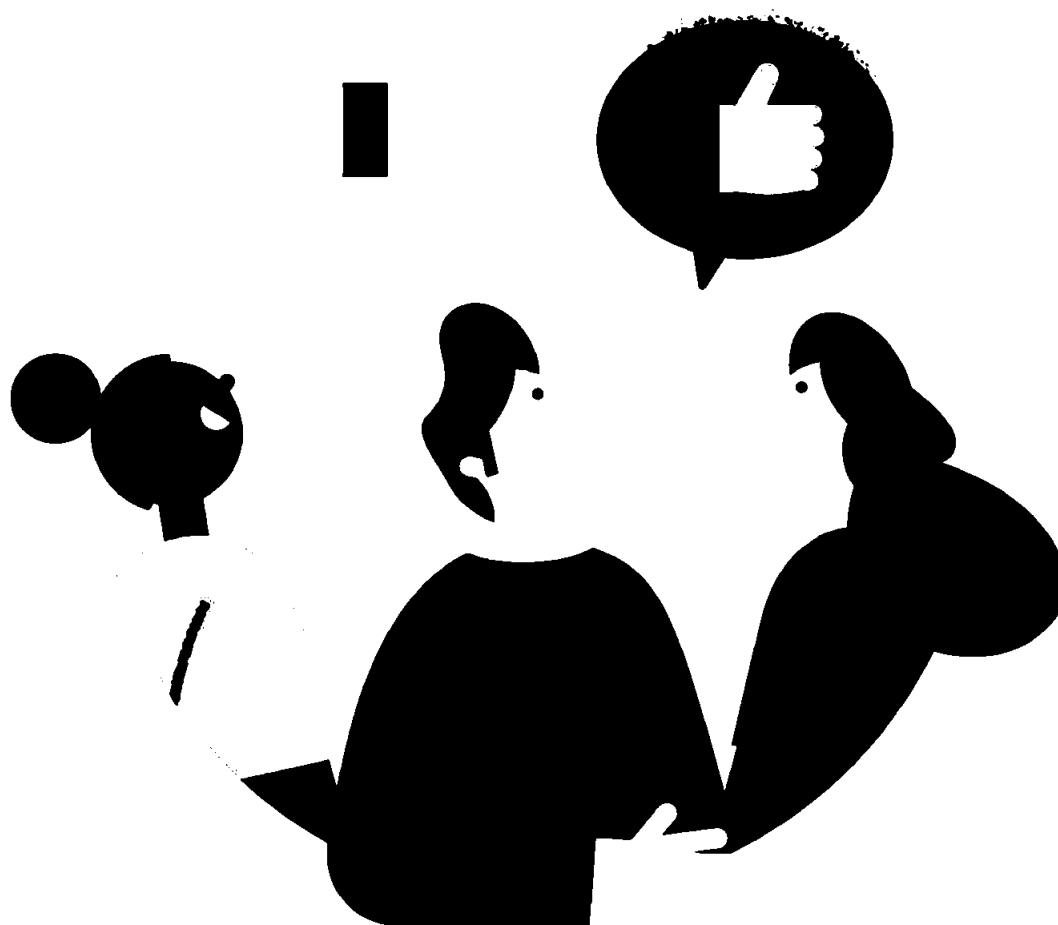
Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

5504 Ljabru Forretningscenter SE





Til seksjonseierne i Ljabru Forretningssenter SE

Velkommen til årsmøte, torsdag 5. april 2022 kl. 18.00 hos Elektrikertjenesten AS i Ekebergveien 312.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Ljabru Forretningssenter SE
avholdes torsdag 5. april 2022 kl. 18 hos Elektrikertjenesten AS i Ekebergveien 312.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avgift for elbil lading må justeres til faktisk kostnad
 - B) Justering av fellesutgifter basert på areal
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 8.3.2022
Styret i Ljabru Forretningssenter SE

Bente Blom Haaheim/s/ Per Fjære/s/ Tore Wolden/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Tore Wolden	Solveien 49 B

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

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.

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

- Nytt utegulv i søppelskuret
- Installere Nayaxsystem i fellesvaskeriet.
- Reparasjon av Varmekabler og Utelys.
- Malt muren ute.
- Klarlegge for EL-billading.
- Utført dugnad
- Rensing av ventilasjonsanlegget
- Videreføre oppdrag med å male resten av blokken til 2023.
Bente tar kontakt med malerfirmaet og avtaler nærmere etter sommeren.
- Vi skal montere brannslukkingsapp. i hver egt. i oppgangene ,og markere rømmingsveger.
Samt sende skriv til hver enkelt eier med info. om innstallering av røykvarsel og brannslukkingsapp.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 244 356.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes at økningen av felleskostnadene med 3,3% fra 1.7.2021 ikke var budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 059 178.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak noe lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 150 023 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 299 998.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det kun beregnet ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 6%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ljabru Forretningssenter SE.

Lån

Ljabru Forretningssenter SE har lån i OBOS. Lånet er et annuitetslån med 4,25% rente p.t. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

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

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ljabru Forretningssenter.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: Q1 P6B-57/MO-KETZL-38KM8-50018-1PEAK



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 235 436	1 209 612	1 210 000	1 262 000
Vaskeri	10	4 520	0	0	0
Andre inntekter	3	4 400	6 100	4 000	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 244 356	1 215 712	1 214 000	1 266 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 008	-5 924	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-84 540	-82 200	-84 700	-86 700
Konsulenthonorar	7	-12 371	-14 066	-12 000	-12 000
Kontingenter		0	0	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-138 226	-443 776	-180 000	-110 000
Forsikringer		-107 884	-103 169	-106 300	-115 000
Festeavgift		-75 765	-75 760	-115 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-180 349	-175 781	-173 800	-183 200
Energi/fyring		-138 994	-83 073	-110 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 184	-171 272	-175 000	-175 000
Andre driftskostnader	11	-95 216	-110 436	-97 500	-152 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 059 178	-1 309 496	-1 110 940	-1 168 240
DRIFTSRESULTAT		185 178	-93 784	103 060	97 760
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	113	1 539	200	1 700
Finanskostnader	13	-35 268	-41 909	-35 500	-59 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-35 155	-40 370	-35 300	-58 000
ÅRSRESULTAT		150 023	-134 154	67 760	39 760
Overføringer:					
Udekket tap		0	-134 154		
Reduksjon udekket tap		150 023	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		131	0
Forskuddsbetalte kostnader		64 018	62 486
Driftskonto OBOS-banken		225 613	151 468
Sparekonto OBOS-banken		52 149	52 036
SUM OMLØPSMIDLER		341 912	265 991
SUM EIENDELER		341 912	265 991
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-556 907	-706 930
SUM EGENKAPITAL		-556 907	-706 930
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	856 905	941 567
SUM LANGSIKTIG GJELD		856 905	941 567
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 456	11 444
Leverandørgjeld		1 208	9 988
Påløpte renter		188	198
Annen kortsiktig gjeld	16	17 062	9 724
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 914	31 354
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		341 912	265 991
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 8.3.2022

Styret i Sameiet Ljabru Forretningssenter

Bente Blom Haaheim/s/

Per Fjære/s/

Tore Wolden/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 054 476
Kabel-tv	138 852
Garasje	33 408
Dugnad	8 700
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 235 436

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskekort	4 400
SUM ANDRE INNETEKTER	4 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 008.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 371
SUM KONSULENTHONORAR	-12 371

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-35 649
Drift/vedlikehold VVS	-3 079
Drift/vedlikehold elektro	-29 787
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 880
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 944
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 888
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-138 226

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-88 180
Feieavgift	-5 771
Renovasjonsavgift	-86 398
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-180 349

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	4 520
SUM INNETEKTER VASKERI	4 520

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-46 001
Renhold ved firmaer	-29 761
Snørydding	-13 951
Trykksaker	-892
Porto	-1 602
Bank- og kortgebyr	-3 009
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-95 216

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	113
SUM FINANSINNETEKTER	113

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 197
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	-35 268

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-1 600 000
Nedbetalt tidligere	658 433
Nedbetalt i år	84 662
	-856 905
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-856 905

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	0
Påløpte kostnader	-15 393
Vaktmester	-1 670
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-17 062



Fra: "Jens Petter Abrahamsen" <petter@netup.no>

Sent: 07.03.2022 20:36

Til: ljabruforretningscenter@styrommet.no

Emne: Forslag til årsmøtet

1. Avgift for elbil lading må justeres til faktisk kostnad, dvs gjennomsnitt pris og batteristørrelse. Jeg har ingen fasit, men en justering må til om ikke fellesskapet skal sponse noen få. Vet ikke om det fortsatt er en symbolsk sum pr måned som gjelder.

Styrets innstilling: Styret har inngått avtale med Lyse om installering av ladestopler med ladepunkter på uteparkeringen. Lading vil skje med en App, og strøm vil bli fakturert etter forbruk.

2. hva skjedde med justering av fellesutgifter basert på areal? Alle hadde besøk av oppmålingsmann, men fortsatt betaler vel H202 på 115 m² alt for lite. En leilighet som gikk for over 7 mill og har innlemmer fellesareal som egen privat hage. Jeg tror årsaken til skjevheten stammer i at fellesutgiftene aldri ble justert da diverse boder ble kjøpt og innlemmet i leiligheten, derav økte arealet men fellesutgiftene ble ikke justert, slik som feks da Bård Hansen i 4. fikk sine økt da han innlemmet en bod i sin.

Jeg hevder dette er en feil som må rettes og ikke krever samtykke. Nevnte utebod innlemmet i H202 på øst side har dessuten kostet sameiet dyrt da det ble lekkasje (den var jo beregnet som utebod ikke yttervegg) så det er bare på sin plass at alle bidrar.

Styrets innstilling: Saken ble behandlet på årsmøtet i 2019. Endring av brøken krever samtykke av samtlige eiere. Alle eiere ble den gang tilskrevet, men det kom ikke samtykke fra samtlige eiere og saken er derfor avsluttet.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmestertjeneste utføres av Elite Servicepartner 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 FREMTIND FORSIKRING 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 slokkeutstyr 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 Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ljabru Forretningssenter 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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Infrastruktur for el-billading, ute	
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, gesimser) ferdigstilt i 2010. I tillegg ble kledning av yttervegger i 3. og 4. etasje byttet ut på grunna av råte.



5504 Ljabru Forretningssenter SE

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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