



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 400 668  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 46  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 775 745	1 374 877
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 775 745</b>	<b>1 374 877</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 293	83 293
Annen driftskostnad		1 358 476	3 117 331
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 441 769</b>	<b>3 200 624</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 976</b>	<b>-1 825 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 688	1 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 688</b>	<b>1 363</b>
Annen finanskostnad		258 305	134 320
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>258 305</b>	<b>134 320</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-256 617</b>	<b>-132 957</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 359	-1 958 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 485	
Andre fordringer		119	194
Sum fordringer		8 604	194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 739	433 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 739	433 141
Sum omløpsmidler		199 343	433 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>199 343</b>	<b>433 335</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 734 136	3 811 495
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 734 136</b>	<b>-3 811 495</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 734 136</b>	<b>-3 811 495</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 801 290	3 525 238
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 801 290</b>	<b>3 525 238</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 801 290</b>	<b>3 525 238</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		34 104	1 131
Leverandørgjeld		48 079	709 282
Annen kortsiktig gjeld		50 005	9 179
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 188</b>	<b>719 592</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 933 478</b>	<b>4 244 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>199 343</b>	<b>433 335</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483309

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 400 668  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 46  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

#### 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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 987 400 668  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 46

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 775 745	1 374 877
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 775 745</b>	<b>1 374 877</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		83 293	83 293
Annen driftskostnad		1 358 476	3 117 331
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 441 769</b>	<b>3 200 624</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>333 976</b>	<b>-1 825 747</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 688	1 363
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 688</b>	<b>1 363</b>
Annen finanskostnad		258 305	134 320
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>258 305</b>	<b>134 320</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-256 617</b>	<b>-132 957</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		77 359	-1 958 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>



Organisasjonsnr: 987 400 668  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 46

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		8 485	
Andre fordringer		119	194
Sum fordringer		8 604	194
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		190 739	433 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		190 739	433 141
Sum omløpsmidler		199 343	433 335
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>199 343</b>	<b>433 335</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		3 734 136	3 811 495
Sum opptjent egenkapital		-3 734 136	-3 811 495



Sum egenkapital	-3 734 136	-3 811 495
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 801 290	3 525 238
Sum annen langsiktig gjeld	3 801 290	3 525 238
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 801 290</b>	<b>3 525 238</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	34 104	1 131
Leverandørgjeld	48 079	709 282
Annen kortsiktig gjeld	50 005	9 179
Sum kortsiktig gjeld	132 188	719 592
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 933 478</b>	<b>4 244 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>199 343</b>	<b>433 335</b>



Organisasjonsnr: 987 400 668  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 46

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1156

Sameiet Lybekkveien 46



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Lybekkveien 46

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. mai 2024 kl. 19:00, Lybekkveien 46.

### 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.

### 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. Treningsrom i kjelleren
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lybekkveien 46



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 [Navn] 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. 1156 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 43 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 43 000.



Sak 7

## Treningsrom i kjelleren

Forslag fremmet av:

Ingrid Aasta Skaret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra Ingrid Skaret, vi får høre mer om hva hun tenker.

Styrets innstilling

Styret vil se på dette om det er interesse for det blandt beboerne i Lybekkveien 46

Forslag til vedtak

Er dette noe vi skal jobbe videre med nå?

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder og styremedlem ønsker å ta to år til,

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Marie Pal

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Christensen
- Øyvind Moltubakk

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Olivia Thrane-Steen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Inger Marie Pal	Lybekkveien 46 B
Styremedlem	Christian Christensen	Lybekkveien 46 A
Styremedlem	Øyvind Trygge Moltubakk	Lybekkveien 46 B
Varamedlem	Olivia Thrane-Steen	Lybekkveien 46 B

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lybekkvn46@styrerommet.no](mailto:lybekkvn46@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Lybekkveien 46

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Lybekkveien 46 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987400668, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 856

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

Sameiet Lybekkveien 46 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets liste over arbeid for Lybekkveien 46 i 2023

I tråd med styrets mandat fra beboerne har vi sett på hvordan vi kan spare inn på fellesutgiftene. Alt har steget i pris og vi har to store lån, det siste tatt opp fordi vi har utført rørfornyng høsten 2022. Avvikling av vaktmester og plenklipp. Vi har utført mange oppgaver selv, som vaktmesteren tidligere utførte (byttet lyspærer osv). Plenklipp må vi finne en løsning på til våren. Det er mindre plen å klippe, men der det er plen er det nødvendig å klippe. Blomstereng i samarbeid med omkringliggende sameier – mer info/status.

Beplantning for å forskjønne, skape mindre gress å klippe og bidra til trivsel. Det har blitt plantet to epletrær, plommetre, kirsebærtre, morelltre, hassel, og rogn og seks bærbusker og rabarbra. I tillegg har vi plantet roser og andre prydbusker og trær. Det ser ut som det meste har klart seg etter en hard vinter. Vi vil fylle ut med stauder og la det bli en hage som skal være varig og bærekraftig og ikke kreve mye stell. Hagearbeid er herlig for dem som liker det, og det er interesse fra naboer som ønsker å bidra. Plenen skal klippes i år, bortsett fra ytterste to meter fra veien, der vi stimulerer til vekst av eng. Det er også fra styret i år søkt om midler fra Oslo kommune, vi har fokusert på jordforbedring og håper å lykkes med å få noe tilskudd.

Datek – ladestasjoner, mye driftsproblemer og avdekking av svakheter i anlegget grunnet for lav kurs i forhold til behov.

Vanlig administrasjon av alle utgifter på strøm som fordeles av styret hver måned. I tillegg har det vært flere og vedvarende problemer med anlegget, som har ført til ulemper for beboerne og merarbeid for styret. Teknikere har vært her minst ti ganger i løpet av fjoråret for å utbedre diverse feil på anlegget. Det koster gården betydelige beløp å drive ladeanlegget slik det gjøres i dag. Det må tas stilling til hva som kan gjøres for å endre dette.

Byttet lås i inngangsdøren i A-oppgangen

Glidestøping av piper.

Det har igjen blitt mulig å fyre i peisen for de aller fleste. Skorsteinsfolket utførte arbeidet med å renovere pipene ved å glidestøpe dem og gjøre dem tette. Dette forbedret også trekken i ildstedene. Dette medførte stillaser og arbeid på taket og i samtlige leiligheter med ildsted. Arbeidet var vellykket og for de som hadde ildsteder som trengte mer arbeid, har dette også kommet i stand. Pipefornyng ble finansiert gjennom økte månedsinnbetalinger som ble fordelt jevnt fordi det er ett pipeløp pr leilighet. Under arbeidet ble det i noen av skorsteinene avdekket store mengder byggavfall som i forbindelse med konstruksjon av bygget og senere vedlikeholdsarbeid var blitt kastet ned i disse og kilt seg fast. Dette førte til ekstra arbeid da et av ildstedene måtte åpnes fra siden for at avfallet kunne fjernes.

Vedlikehold av taket

Innkjøp av takstein, takrennenett, sperrebånd, dreneringsrør osv.

Byttet takstein som var knust og hadde sprekker, silikonert skjøter i takrennen og rundt loftsvinduer, tømte takrennen mot parkeringsplassen for 30 kg rusk og rask og montert takrennenett som skal hindre at takrennene fylles opp igjen. Luftehatt som var ødelagt ble reparert.

Leid lift til 40% rabatt, dagnadsarb. av Christian og rabatt/vennepris fra liftoperatør.

Tilbud 40 000,- Faktisk 15 657,- Spart kr 24 346,-



## Drenering fra takrenner

Vi jobber med å få vannet fra taket til å renne i kummene og ikke alle andre steder. Derfor er det en midlertidig løsning med rør som ligger rundt B-oppgangen spesielt. Det ble arrangert en dugnad for å ta tak i dette i høst. Ingen møtte opp til denne (ble riktignok utsatt flere ganger). Arvid og Christian har ordnet med drenering på kortsiden av A-delen. Dreneringsrør mellom nedløpsrør mot Lybekkveien 48 og kummen er tett og må stakes opp/graves opp og byttes.

## Gjennomførte sparetiltak:

Kuttet ut vaktmester 13 900,-

Kuttet ut grønt og rent 19 937,50,-.

Kuttet ut Norsk Brannvern. De gjennomfører kontroll av anlegget, men inspeksjon gjøres nå i regi av styret. Det at vi gjennomfører kontroll selv og dermed heller ikke trenger kontroll-rapport fra Norsk Brannvern sparer vi over 50 000 kroner på.

Vi har valgt å droppe beskjerping av trær i år, noe som ville kostet 28 000 kroner.

Vi har hatt møte og befaring med utbygger i Stasjonsveien 51 ifm forestående bygg- og anleggsarbeid. Gjennom Floorlift, som sto for stabilisering av bygget ifm setningsskadene, fikk vi en uttalelse om risiko for videre setningsskader grunnet ustabil grunn når det gjelder sprenging og graving i nærområdet.

Denne uttalelsen har dannet grunnlaget for varsel om erstatningskrav til utbygger dersom anleggsarbeidene i nr 51 skulle føre til skader på vårt bygg. Dette ble fanget opp av Akersposten, som laget en sak på dette. Varselet er også sendt til- og registrert hos PBE.

På vegne av styret har Arvid ryddet i kjelleren og på loftet i høst og vinter, etter at styret har varslet på Vibbo at hensatte gjenstander må fjernes fra fellesområdene. Vi trenger å oppfylle brannforskriften og forebygge uønskede hendelser. Dette er også viktig for å unngå avkortning på en eventuell forsikringsutbetaling. Gjenstandene har solgt/gitt bort på finn. Inntektene har gått til lyspærer.

Arvid og Christian har kjørt bort skrot/levert på gjenbruksstasjon.

Arvid har byttet ut lyspærer i alle fellesområder og holder lyset ved like.

Undersøkt skader på bygget etter sprengningsarbeider og sett igjennom filmopptak fra Rambøll som ble gjort i forkant av sprengningsarbeidene i regi av Braathen. Sprekkene rundt omkring i bygget var der før sprengningsarbeidene startet, og er etter all sannsynlighet setningsskader grunnet masser som er vasket vekk i grunnen.

Undersøkt mulighetene for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Obos krevde et uforholdsmessig høyt gebyr for dette. Vi forhørte oss derfor med ulike banker. Kun et par kunne hjelpe, og DnB ga beste tilbud. Vi måtte da ideelt sett bytte forretningsfører for bedre tilrettelegging. Inntil videre har vi Obos. For eksisterende Dnb-kunder skulle det imidlertid la seg gjøre å flytte sin del av fellesgjeld fra Obos-banken til Dnb med mulighet for ekstraordinære nedbetalinger på lånet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 356 745 høyre enn budsjettet og skyldes i hovedsak Kapitalinnkalling for piperehabilitering.

Driftskostnadene er kr 503 769 høyer enn budsjettet og skyldes i hovedsak Piperehabiliteringen.

Finanskostnader er kr 54 617 høyer enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger i 2023.

### Resultat

Årets resultat på **kr 77 359** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 67 155**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet ordinær drift og vedlikehold i 2024.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybekkveien 46.

### Lån

Sameiet Lybekkveien 46 har to lån i OBOS Banken.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, men det er i ettertid lagt inn 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Innkrevde felleskostnader 2024 vil bli kr 1 506 912.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lybekkveien 46

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 46 som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 3. mai 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PYZAI-3180F-6S18M-NUY87-02087-BTAKZ



**SAMEIET LYBEKKVEIEN 46**  
**ORG.NR. 987 400 668, KUNDENR. 1156**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 405 776	1 350 506	1 407 000	1 404 000
Ladeinntekter EL-bil		16 106	24 301	12 000	12 000
Andre inntekter	3	353 863	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 775 745</b>	<b>1 374 877</b>	<b>1 419 000</b>	<b>1 416 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 293	-10 293	-7 000	-6 000
Styrehonorar	5	-73 000	-43 000	-43 000	-43 000
Revisjonshonorar	6	-5 809	-5 646	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-66 310	-63 760	-68 000	-70 300
Konsulenthonorar	7	-1 031	-31 637	-12 000	-2 000
Kontingenter		-3 000	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-587 689	-2 362 426	-106 000	-117 000
Forsikringer		-65 189	-58 896	-65 000	-71 700
Kommunale avgifter	9	-233 206	-195 866	-235 000	-278 060
Energi/fyring		-236 528	-241 673	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 587	-94 116	-102 000	-102 000
Andre driftskostnader	10	-64 129	-63 311	-94 000	-66 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 441 769</b>	<b>-3 200 624</b>	<b>-938 000</b>	<b>-962 060</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>333 976</b>	<b>-1 825 747</b>	<b>481 000</b>	<b>453 940</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 688	1 363	2 000	0
Finanskostnader	12	-258 305	-134 320	-204 000	-284 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-256 617</b>	<b>-132 957</b>	<b>-202 000</b>	<b>-284 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>77 359</b>	<b>-1 958 704</b>	<b>279 000</b>	<b>169 940</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 958 704		
Reduksjon udekket tap		77 359	0		



**SAMEIET LYBEKKVEIEN 46**  
**ORG.NR. 987 400 668, KUNDENR. 1156**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		119	194
Kundefordringer		8 485	0
Driftskonto OBOS-banken		189 136	431 581
Sparekonto OBOS-banken		1 602	1 560
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>199 343</b>	<b>433 335</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>199 343</b>	<b>433 335</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-3 734 136	-3 811 495
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 734 136</b>	<b>-3 811 495</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 801 290	3 525 238
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 801 290</b>	<b>3 525 238</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 005	9 179
Leverandørgjeld		48 079	709 282
Påløpte renter		24 717	1 131
Påløpte avdrag		9 387	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 188</b>	<b>719 592</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>199 343</b>	<b>433 335</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024  
Styret i Sameiet Lybekkveien 46

Inger Marie Pal /s/

Christian Christensen /s/

Øyvind Trygge Moltubakk /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	998 280
Vedlikeholdsfond	276 696
Altiboks	128 520
Strøm elbil	3 240
Bod	336
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 407 072</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Strøm elbil	-1 296
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 405 776</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innkrevning piperehabilitering	353 863
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>353 863</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**



Arbeidsgiveravgift	-10 293
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 293</b>

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 73 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 809.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 031
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 031</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

TT-Teknikk AS	-86 639
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-86 639</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-416 964
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 967
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-44 391
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 100
Kostnader dugnader	-1 627
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-587 689</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-171 056
Feieavgift	-2 678
Renovasjonsavgift	-59 473
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-233 206</b>

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

Lyspærer og sikringer	-524
Vaktmestertjenester	-4 000
Renhold ved firmaer	-31 142
Snørydding	-21 435
Andre fremmede tjenester	-1 571
Andre kontorkostnader	-2 610
Bank- og kortgebyr	-2 847
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-64 129</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 192
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	454
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 688</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-139 648
OBOS-banken	-2 712
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-115 945
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-258 305</b>

**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 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-2 510 000
Nedbetalt tidligere	371 246
Nedbetalt i år	79 348
	-2 059 406

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	13 516
Nedbetalt i år	1 386 484
	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



13

Sameiet Lybekkveien 46

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-1 786 484
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	44 600
	-1 741 884
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 801 290</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596099. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Rørfornyng av bunnledninger
2020	Ny el-kjele



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 28.05.24

Selskapsnummer: 1156 Selskapsnavn: Sameiet Lybekkveien 46

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](http://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.