



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 289  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Olaf Bulls vei 64  
0765 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 24.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		32 156 968	14 331 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 156 968</b>	<b>14 331 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		654 663	874 251
Annen driftskostnad		16 115 952	15 489 542
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 770 615</b>	<b>16 363 792</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 386 354</b>	<b>-2 031 930</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		118 001	102 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>118 001</b>	<b>102 776</b>
Annen finanskostnad		720 409	472 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>720 409</b>	<b>472 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-602 408</b>	<b>-369 557</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 783 945	-2 401 487
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3	3
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		199 296	1 931
Andre fordringer		261 923	1 052 055
Sum fordringer		461 219	1 053 986
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 790 566	500 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 790 566	500 403
Sum omløpsmidler		2 251 785	1 554 389
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 251 788</b>	<b>1 554 392</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<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		3 677 594	18 461 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-3 677 594</b>	<b>-18 461 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-3 677 594</b>	<b>-18 461 539</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 204 835	16 974 704
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 204 835</b>	<b>16 974 704</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 204 835</b>	<b>16 974 704</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 440	84 734
Leverandørgjeld		486 928	2 811 750
Skyldige offentlige avgifter		442	614
Annen kortsiktig gjeld		235 737	144 129
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>724 547</b>	<b>3 041 227</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 929 382</b>	<b>20 015 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 251 788</b>	<b>1 554 392</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442265

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 289  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Olaf Bulls vei 64  
0765 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### 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: Markus Skinstad Bakkejordet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 971 277 289  
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		32 156 968	14 331 862
<b>Sum inntekter</b>		<b>32 156 968</b>	<b>14 331 862</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		654 663	874 251
Annen driftskostnad		16 115 952	15 489 542
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 770 615</b>	<b>16 363 792</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>15 386 354</b>	<b>-2 031 930</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		118 001	102 776
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>118 001</b>	<b>102 776</b>
Annen finanskostnad		720 409	472 333
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>720 409</b>	<b>472 333</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-602 408</b>	<b>-369 557</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 783 945	-2 401 487
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>



Organisasjonsnr: 971 277 289  
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og			
----------------------	--	--	--

annen fast eiendom	2		2
--------------------	---	--	---

Driftsløsøre, inventar,			
-------------------------	--	--	--

verktøy, kontormaskiner			
-------------------------	--	--	--

og lignende	1		1
-------------	---	--	---

Sum varige driftsmidler	3		3
-------------------------	---	--	---

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle			
-----------------	--	--	--

anleggsmidler	0		0
---------------	---	--	---

Sum anleggsmidler	3		3
-------------------	---	--	---

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

##### Fordringer

Kundefordringer	199 296		1 931
-----------------	---------	--	-------

Andre fordringer	261 923		1 052 055
------------------	---------	--	-----------

Sum fordringer	461 219		1 053 986
----------------	---------	--	-----------

##### Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter			
-------------------------	--	--	--

og lignende	1 790 566		500 403
-------------	-----------	--	---------

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende	1 790 566		500 403
-----------------------	-----------	--	---------

Sum omløpsmidler	2 251 785		1 554 389
------------------	-----------	--	-----------

SUM EIENDELER	2 251 788		1 554 392
---------------	-----------	--	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

Innskutt egenkapital			
----------------------	--	--	--

Annen innskutt egenkapital	0		0
----------------------------	---	--	---



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	3 677 594	18 461 539
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-3 677 594</b>	<b>-18 461 539</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-3 677 594</b>	<b>-18 461 539</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 204 835	16 974 704
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 204 835</b>	<b>16 974 704</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 204 835</b>	<b>16 974 704</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 440	84 734
Leverandørgjeld	486 928	2 811 750
Skyldige offentlige avgifter	442	614
Annen kortsiktig gjeld	235 737	144 129
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>724 547</b>	<b>3 041 227</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 929 382</b>	<b>20 015 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 251 788</b>	<b>1 554 392</b>



Organisasjonsnr: 971 277 289  
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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 2023

Liabakken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 22. april 2023

Selskapsnummer: 1268





## Velkommen til årsmøte i Liabakken Boligsameie

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 19. april kl. 19:00 og lukker 22. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1268>

Det holdes også et frivillig møte 19. april kl. 19:00 , Voksen Kirke.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### FYSISK MØTE.

**I tillegg til at møtet holdes digitalt vil det også bli holdt et fysisk møte i Voksen kirke**

**onsdag 19. april kl. 19.00.**

### GJENNOMFØRING AV HYBRIDE ÅRSMØTE (Fysiske årsmøter med digital votering)

- **Varsel om åpning.** Alle eiere varsles om at årsmøtet er åpnet.
- **Fysisk del.** Den fysiske delen av årsmøte gjennomføres i forbindelse med åpning av årsmøtet.
- **Avvent votering til etter fysisk del.** Eierne frarådes å avgi stemmer før den fysiske delen av årsmøtet er fullført, og eventuelle endringer er lagt inn.
- **Benkeforslag.** Det er mulig å fremme såkalte benkeforslag i forbindelse med den fysiske delen av årsmøtet, inkl. kandidater til valg av tillitsvalgte, men ingen nye saker kan fremmes. Det vil være opp til deltagerne på den fysiske delen å avgjøre om benkeforslag skal legges inn, dvs. med unntak av kandidater til valg.
-



**Votering via stemmeseddel under fysisk del.** Det forutsettes at alle som planlegger å avgi stemme via stemmeseddel, altså ikke avgi stemme via den digitale løsningen, møter i fysisk del. Der kan man legge inn eventuelle endringer, før man avgir stemmer ved å levere stemmeseddel til styret. Eierne anbefales å bruke den digitale løsningen for votering.

- **Varsling etter innlegging endringsforslag.** Hvis det legges inn endringer i den digitale løsningen, vil alle eiere varsles via SMS.
- **Digital votering.** I etterkant av fysisk del inkl. oppdatering mht. ev. nye forslag, avgir eierne sine stemmer i den digitale løsningen. Det vil være rom for kommentarer, men styret forutsetter at det viktigste tas opp i forbindelse med fysisk del.
- **Innlegging av leverte stemmesedler.** Stemmesedler (analoge stemmer) legges inn i forbindelse med avslutning av møtet. Protokollvitner vil orienteres om dette, for å kontrollere at antallet stemmer.
- **Avslutning av årsmøtet.** Når digital votering er avsluttet og stemmesedler er lagt inn, avsluttes møtet og den digitale årsmøte løsningen teller opp og lager protokoll fra årsmøtet. Kommentarer i digital løsning, kommer ikke med, kun informasjon fra innkallingen og selve vedtakene (med stemme antall).
- **Resultatene og protokoll.** Når protokollen er signert av møteleder og protokollvitner og lastet opp i digital løsning, vil resultatene være tilgjengelig på Vibbo. Protokollen vil tilgjengeliggjøres og ev. distribueres blant eierne i tråd med styrets kommunikasjonsstrategi.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra Ane Fremstedal og Henrik Carlberg om fjerning av sjenerende trær
6. Forslag fra Tonje Vardun om beising av dører i oppgangen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Liabakken Boligsameie**



Sak 1

## **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 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Anne Brobakken, Olaf Bulls vei 62 og Håkon Heier, Olaf Bulls vei 34 velges.

Sak 3

## **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. 1268 Årsrapport med regnskap.pdf



Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 417 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 417 000.

Sak 5

## **Forslag fra Ane Fremstedal og Henrik Carlberg om fjerning av sjenerende trær**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Høye trær i nærheten av blokkene er ugunstig for beboerne som mister sollys, og i tillegg er det et HMS-aspekt dersom et stort tre blåser over ende og inn i en av blokkene. Forslagsstiller kjenner til en liten klynge bartrær rett ved 82 (se vedlegg) som godt kan fjernes, og antar det er flere slike trær som er til sjenanse for andre. Noen av trærne kan være utenfor sameiets tomt og dermed kreve samarbeid med kommunen for felling.

### **Styrets innstilling**

Det er viktig at området rundt sameiet ikke gror igjen og at trær og busker holdes nede for å bevare lys og utsikt. Forslaget støttes.

### **Forslag til vedtak**

1. Styret skal innhente informasjon om det er ytterligere trær enten på eller rett ved sameiets tomt som bør fjernes. 2. Styret jobber med kommunen for å få felt trærne nedenfor 82 og eventuelle andre trær identifisert i del én av forslaget.

### **Vedlegg**

2. 1268 SAK 5 OBV Sameie Felling av trær (1).pdf



Sak 6

## Forslag fra Tonje Vardun om beising av dører i oppgangen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at samtlige dører inn til leilighetene blir beiset mørkere. Da i en farge som er lik karm/list rundt. Dette er ett ønske jeg vil fremlegge til avstemning på årsmøte, da det vil gi ett helhetlig uttrykk, og ett vesentlig estetisk løft og uttrykk.

### Styrets innstilling

Sameiets økonomi er anstrengt og rehabilitering av garasjelegget utgjør en vesentlig utgiftspost de neste årene. Styret har derfor besluttet at kun tiltak som er helt nødvendig vedlikehold skal gjennomføres og tiltak som er av estetisk verdi må vente. Styret anbefaler derfor at tiltaket ikke gjennomføres.

### Forslag til vedtak

Dørene beises i samme mørke farge som geriktene/listene rundt inngangsdørene.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aslak Mithassel
- Marit Åstvedt Sagen
- Ralph Racin Kolnes

#### Valg av 2 medlem av valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomite:

- Kristin Øgaard
- Lisbeth Wille-Sveum

### Vedlegg

1. 1268 sak 7 Innstilling fra valgkomiteen.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Elisabeth Natvig	Hospitsveien 11 B
Styremedlem	Kåre Øvreneess	Olaf Bulls Vei 62
Styremedlem	Erik Ekker Solberg	Nils Collet Vogts vei 28
Styremedlem	Eigil Thorberg	Olaf Bulls Vei 36
Styremedlem	Hege Thronsen	Olaf Bulls Vei 58

### Valgkomiteen

Kristin Øgaard	Olaf Bulls Vei 46
Lisbeth Wille-Sveum	Olaf Bulls Vei 74

### Kontaktinformasjon - 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.

All informasjon fra styret formidles nå på Vibbo. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no. Kun seksjonseiere som har reservert seg mot digital kommunikasjon vil motta informasjon analogt.

### Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner.

Liabakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277289, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

33 2168

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

Liabakken Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

### Styrets arbeid

Generelt

Det ble i 2022 avholdt 14 styremøter.

Sameiere har blitt løpende orientert om styrets arbeid ved regelmessige informasjonsskriv

som er sendt ut i løpet av året, samt ved oppdatering av relevant informasjon på Vibbo. Liabakken boligsameie forvalter store verdier i form av bygningsmasse og uteanlegg. Styret vektlegger profesjonell drift av sameiet. Det betyr jevnlig konkurranseutsetting av avtaler, samt reforhandle de vi har. Sameiet har ikke oppnådd større besparelser på de avtaler som har vært gjennomgått i år med unntak av forretningsføreravtalen med OBOS og avtalen med Rene Trapper, men vi har unngått økte priser i et marked som er svært utsatt for prisstigning. Sameiets avtale med Telia ble reforhandlet i 2022, men skifte av utstyr der det var nødvendig ble utsatt til 2023.

## Vedlikehold

Liabakken boligsameie er et stort sameie som ble bygget i 1983. Selv om sameiet har vært godt vedlikeholdt må det påregnes økte vedlikeholdskostnader fremover. Vedlikeholdsnøkkelen som ble utarbeidet i 2020 viste at det var garasjeanlegget, brannvarsling og utbedring av terrassedekkende som burde utbedres de neste årene. Det igangsatte brannvarslingsprosjektet er slutført i 2022. Deler av rehabilitering av garasjeanlegget er gjennomført, men styret stoppet den planlagte rehabiliteringen som var vedtatt av årsmøtet da sameiets økonomi var dårligere enn forutsatt, prognosene for kostnadene på garasjerehabiliteringen var høyere enn forutsatt og all risiko for prisstigning lå på sameiet. Styret fortsetter arbeidet med planlegging av rehabilitering av garasjeanlegget og vil komme tilbake på egnet måte med tanke på finansiering og fremdrift. Planlegging av utbedring av terrassedekkene har ikke starte da garasjeanlegget har prioritet. Uteområdene har vært utbedret i henhold til plan. Det er særlig området på øvre D som er oppgradert. Det ble oppført aktivitetspark i 2020 ved inngangen til sameiet på øvre C, her har vi fått refundert deler av utgiftene fra «OBOS tar grønt ansvar» Lampene på uteområdene har fått nye LED-innsatser noe som vil medføre mindre utgifter til energi og vedlikehold fremover. I tillegg utføres løpende vedlikehold hvilket er mer krevende grunnet et sameie som er omlag 40 år gammelt med tillegg av de utfordringer vær og klima medfører.

## Økonomi

Sameiets økonomi har vært anstrengt i 2022. Årsaken er primært at den iverksatte rehabiliteringen av garasjeanlegget var mer omfattende enn forutsatt. Det var derfor nødvendig å utvide kassakreditten grunnet likviditetsutfordringer. Styret søkte om et lån på 10 millioner kroner for å innløse kassakreditten og leverandørgjeld. Det eksisterende lånet på om lag 16.5 millioner ble innfridd ved innkalling av egenkapital som vedtatt av et tidligere årsmøte. Det nye lånet på 10 millioner har gradvis blitt nedbetalt ved stram økonomisk styring og ikke iverksetting av nye prosjekter, kun gjennomføring av allerede planlagte og forpliktete prosjekter. I tillegg ble inntekten fra salget av vaktmesterleiligheten i nr. 82 brukt til å innløse gjeld. Totalt sett betyr dette at sameiet er uten gjeld i januar 2023. Dette er en svært viktig forutsetning når nødvendig vedlikehold skal planlegges og gjennomføres i et marked med økende rente og råvarepriser. Kommunale utgifter, energi samt de fleste varer og tjenester har en kraftig prisvekst. Fellesutgiftene er økt med 10% for 2023, men det er fremdeles behov for stram styring og ingen store uforutsette utgifter slik at vi holder budsjettet for 2023.



## Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenestene er i sin helhet satt bort til ISS. Vi er et stort sameie og det tar noe tid å bli kjent med oss. Det har derfor vært noen innkjøringsproblemer, spesielt med tanke med uteområdene både sommer og vinter. Styret vil evaluere vår nye samarbeidspartner våren 2023 og se på behov for endringer i avtalen. Spesielt har vinterdriften i sameiet vært utfordrende.

## HMS

Den årlige kontrollen av lekeplassene i sameiet er utført.

Ett tre ved enden av gangveien ved nr. 72 ble fjernet grunnet dårlig rotfeste og dermed fare for at det kunne falle inn mot blokken.

Den nye overføringsledningen som etableres mellom Bogstad og Voksenkollen har medført støyp problemer for mange i sameiet. Spesielt krevende har det vært at entreprenør ikke overholder reglene for støy på nattetid. Til tross for klager både til Oslo kommune og bydelsoverlegen har det ikke vært vesentlige endringer.

Installasjon av brannvarslingsanlegget i sameiet ble ferdigstilt i 2022. HMS runden for 2022 avdekket manglende kontroll av noen brannslukkingsapparater i fellesområdene. Dette rettes opp primo 2023.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert, grunnet økning av felleskostnader i løpet av året.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert, hovedsakelig grunnet høyere kostnader til vedlikehold og til eksterne vaktmestertjeneste, enn forutsatt.

Finanskostnader er også høyere enn forutsatt.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til, men innkalling av kapital er inkludert.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 527 238.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 535 000 til vedlikehold som omfatter det styret mener må påregnes av vedlikeholdsutgifter i sameiet..

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men at strømstøtten videreføres. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Liabakken Boligsameie.

### Lån

Liabakken Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet. Lånet er innfridd etter nyttår.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Liabakken Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Liabakken Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 13TMMH-4W32-LXZFN-WHQFI-WKFKAN-6NH4P



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-27 16:33:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ESTMH-4V32-LXZFN-WHQFI-WKFKAN-6NH4P

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).

Vedlegg 1

### 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 på <https://penneo.com/validator>.

14 av 37 1208 Årsrapport med regnskap.pdf



## LIABAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 277 289, KUNDENR. 1268

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 532 332	13 932 129	14 465 000	15 989 000
Ladeinntekter EL-bil		181 059	185 172	130 000	185 000
Andre inntekter	3	16 443 577	214 561	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>32 156 968</b>	<b>14 331 862</b>	<b>14 595 000</b>	<b>16 174 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-147 663	-322 416	-137 000	-218 500
Styrehonorar	5	-417 000	-401 850	-413 000	-417 000
Revisjonshonorar	6	-31 063	-23 875	-27 000	-27 000
Andre honorarer		-90 000	-149 985	-180 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-396 205	-387 465	-396 150	-415 000
Konsulenthonorar	7	-93 243	-175 381	-150 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 561 615	-7 590 302	-6 480 001	-4 535 000
Forsikringer		-1 003 312	-922 023	-958 000	-1 112 000
Kommunale avgifter	9	-2 402 786	-2 478 722	-2 568 887	-2 980 000
Energi/fyring		-1 880 896	-1 785 956	-1 200 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-867 524	-717 865	-1 004 000	-1 000 000
Andre driftskostnader	10	-1 879 308	-1 407 954	-1 283 700	-1 909 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 770 615</b>	<b>-16 363 792</b>	<b>-14 797 738</b>	<b>-14 803 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>15 386 354</b>	<b>-2 031 930</b>	<b>-202 738</b>	<b>1 370 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	118 001	102 776	0	100 000
Finanskostnader	12	-720 409	-472 333	-482 000	-451 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-602 408</b>	<b>-369 557</b>	<b>-482 000</b>	<b>-351 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>14 783 945</b>	<b>-2 401 487</b>	<b>-684 738</b>	<b>1 019 500</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 401 487		
Reduksjon udekket tap		14 783 945	0		



**LIABAKKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 277 289, KUNDENR. 1268**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1	1
Leiligheter/lokaler	14	1	1
Andre varige driftsmidler	15	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3</b>	<b>3</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		34 913	11 743
Kundefordringer		199 296	1 931
Forskuddsbetalte kostnader		227 010	936 759
Andre kortsiktige fordringer		0	103 553
Driftskonto OBOS-banken		1 287 064	208 157
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	4 559
Sparekonto OBOS-banken		503 502	287 687
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 251 785</b>	<b>1 554 389</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 251 788</b>	<b>1 554 392</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	16	-3 677 594	-18 461 539
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 677 594</b>	<b>-18 461 539</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 204 835	16 974 704
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 204 835</b>	<b>16 974 704</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		232 616	135 102
Leverandørgjeld		486 928	2 811 750
Skyldige offentlige avgifter	18	442	614
Påløpte renter		1 440	84 734
Annen kortsiktig gjeld	19	3 121	9 027
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>724 547</b>	<b>3 041 227</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 251 788</b>	<b>1 554 392</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2023

Styret i Liabakken Boligsameie

Elisabeth Natvig /s/

Kåre Øvreneess /s/ Erik Ekker Solberg /s/

Eigil Thorberg /s/

Hege Thronsen /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	15 176 244
Bod	192 628
Parkering	146 200
Leie	45 423
Felleskostnader	43 965
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 604 460</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-43 965
Leie	-12 024
Parkering	-11 200
Bod	-4 939
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 532 332</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Leie bod/beboere	2 000
Eierskifte/beboere	748
Kapitalinnkalling	16 364 122
Salg fartsdempere	2 800
Salg feiemaskin	500
Innbetaling fuktskade/beboer	28 058
Gebyr husleie	106
TBF skattetrekk	614
Salg skilt/beboere	10 294
Salg tilhenger	10 000
Ventilasjonsrens/beboere	24 335
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>16 443 577</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-30 600
Påløpte feriepenger	-3 121
Fri bil, tlf etc.	-28
Fri bolig	-63 261
Naturalytelser speilkonto	63 261
Arbeidsgiveravgift	-86 443
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	-27 439
Pensjonskostnader innskudd	-31
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-147 663</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 417 000. I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 191, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 063.

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

Juridisk bistand	-56 312
OBOS Prosjekt AS	-4 722
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 459
Andre konsulentonorarer	-18 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-93 243</b>

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

Rapport, konsultasjon/Ødegård og Lund AS	-241 050
Betongrehabilitering/Consolvo AS	-4 227 097
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 468 147</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-362 845
Drift/vedlikehold VVS	-75 996
Drift/vedlikehold elektro	-520 434
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-217 613
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 380 604
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-524 839
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 137
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 561 615</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

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

Vann- og avløpsavgift	-1 318 730
Renovasjonsavgift	-1 084 056
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 402 786</b>

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

Lokalleie	-4 004
Container	-35 313
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-71 537
Driftsmateriell	-6 150
Vaktmestertjenester	-1 254 829
Vakthold	-14 600
Renhold ved firmaer	-364 379
Snørydding	-99 725
Andre fremmede tjenester	-7 989
Trykksaker	-2 174
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 191
Andre kontorkostnader	-1 396
Telefon/bredbånd	-5 363
Porto	-1 040
Bilgodtgjørelse	-207
Reisekostnader	-19
Bank- og kortgebyr	-7 614
Velferdskostnader	-780
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 879 308</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 864
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 502
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 241
Kundeutbytte fra Gjensidige	105 314
Andre renteinntekter	1 080
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>118 001</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-311 488
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 500
OBOS-banken	-115 918
Renter på leverandørgjeld	-1 058
Renter og provisjon på kassekreditt	-70 445
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-720 409</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	400 000
Påkostning, nye boder 1989	144 000
Påkostning, nye boder 1990	43 991
Avskrevet tidligere år	-587 990
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1</b>

Sameiet er registrert med gårdsnummer 33 og bruksnummer 2168, i Oslo Kommune.

**NOTE: 14****LEILIGHETER**

Leiligheter	1
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>1</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 119.

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor	
Tilgang 2004	355 320
Avskrevet tidligere	-355 319
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016	-20 800 000
Nedbetalt tidligere	3 825 296
Nedbetalt i år	16 974 704

0

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2022	-10 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	4 795 165

**-5 204 835****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-442
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-442</b>



**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 121
Fakt.gebyr KUN/FAK	1 504
Gebyrer	-1 786
Fakturagebyr	-98
Gebyrer	-805
Purregebyr	-70
Påløpte kostnader	1 255
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 121</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 72099249. 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

2021-2022	Installert brannalarmanlegg i leiligheter og fellesområder Garasjerehabilitering: Olaf Bullsvei 52-56 + kulvert 56-58. I tillegg overflatebehandling av utvendig støpte reposer med sklihemmende belegg Kulvert mellom garasje nr 66 –68 og 70 –72, nedre plan Kulvert mellom OBV 56 -58, nedre plan Garasje nr 66 – 72 , nedre plan og øvre plan, indre del (mot terreng)
2016 - 2018	Fasaderehabilitering
2015	Maling av oppganger + nytt callinganlegg
2014	Oppussing av oppganger
2008 - 2011	Utskifting av røropplegg

Styret er i ferd med å ferdigstille en mer utfyllende oversikt over alt vedlikehold/oppgraderinger som er utført siden sameiet var nytt.

## Sak 5 til årsmøte

### Fjerning av sjenerende trær

Foreslått av Ane Fremstedal og Henrik Carlberg

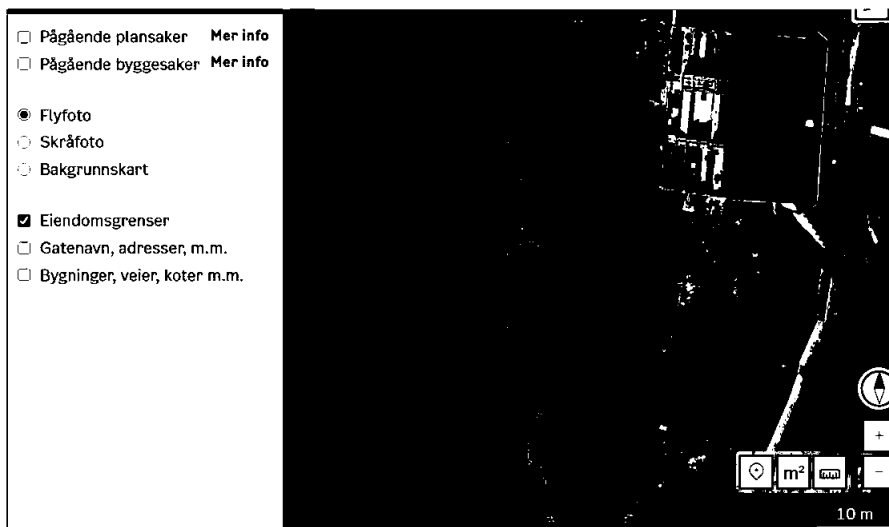
Høye trær i nærheten av blokkene er ugunstig for beboerne som mister sollys, og i tillegg er det et HMS-aspekt dersom et stort tre blåser over ende og inn i en av blokkene. Forslagsstiller kjenner til en liten klynge bartrær rett ved 82 (se vedlegg) som godt kan fjernes, og antar det er flere slike trær som er til sjenanse for andre. Noen av trærne kan være utenfor sameiets tomt og dermed kreve samarbeid med kommunen for felling.

#### Forslag:

1. Styret skal innhente informasjon om det er ytterligere trær enten på eller rett ved sameiets tomt som bør fjernes.
2. Styret jobber med kommunen for å få felt trærne nedenfor 82 og eventuelle andre trær identifisert i del én av forslaget.

#### Vedlegg:

Treklynge ved nr 82, trær er antakeligvis utenfor sameiets tomt.



#### Styrets innstilling

Det er viktig at området rundt sameiet ikke gror igjen og at trær og busker holdes nede for å bevare lys og utsikt. Forslaget støttes.



## Sak 7: Valg av tillitsvalgte

1. Styret i Liabakken boligsameie har følgende sammensetning:  
Elisabeth Natvig, styreleder (valgt for perioden 2022-2024)

Hege Pernille Thronsen, styremedlem (valgt for perioden 2022-2024)

Erik Ekker Solberg, styremedlem (valgt for perioden 2021-2023)

Eigil Thorberg, styremedlem (valgt for perioden 2021-2023)

Kåre Øvreneess, styremedlem (valgt for perioden 2021-2023)

Erik Ekker, Eigil Thorberg og Kåre Øvreneess er på valg.

Alle tre ønsker å stille sin plass til disposisjon og slippe til nye krefter.

2. Valgkomiteens innstilling:

**Som styremedlemmer for to år foreslås:**

**Marit Åstvedt Sagen, OBV 76**

Åstvedt Sagen er 70 år og har bodd i Liabakken siden 1985. Hun kjenner således sameiet svært godt. Hun er utdannet cand. philol. og har master i ledelse.

Åstvedt Sagen satt i styret i Liabakken fra 2015-2019 i den svært krevende perioden for fasade-rehabiliteringen. Hun hadde hovedansvar for denne.

Hun er både ivrig, motivert og sier å ha tid til igjen å påta seg styrearbeid for sameiet, til beste for oss som bor her.

**Aslak Mithassel, OBV 74**

Mithassel er 62 år og har bodd i Liabakken siden 2021. Han er utdannet ingeniør, har mesterbrev som rørlegger og har det seneste 10-året vært prosjekt- og byggeleder for VVS i kompliserte bygg- og anleggsprosjekter. Han har lang erfaring med idriftsettelse av store tekniske anlegg innen VVS, fjernvarme og brann- og sikkerhets systemer. Mithassel har meget stor bredde i sin kompetanse.

Han har tidligere styreefaring, er visjonær og motivert til å gjøre en dugnad for fellesskapets beste.

**Ralph Racin Kolnes, OBV 62**

Kolnes er 54 år og har bodd i Liabakken i et år. Han er utdannet teolog. Han



har erfaring fra strategiarbeid og operativ forståelse. Likeledes har han kompetanse fra prosjektledelse og overordnet ledelse.

Kolnes har utstrakt erfaring med styrearbeid. Han er meget positiv til å gjøre en innsats for fellesskapet i Liabakken.

Som valgkomite for ett år foreslås:

Kristin Øgaard, OBV 46

Lisbeth Wille-Sveum, OBV 74

### 3. Valgkomiteens vurderinger

Liabakken boligsameie består av 329 boenheter, og huser en mindre kommunes befolkning. Styret forvalter store verdier og et ikke ubetydelig budsjett på vegne av alle beboere.

Valgkomiteen har hatt som mål å finne kandidater med robust kompetanse, samarbeidsevne og mye energi til å påta seg det grunnleggende ansvaret et styreverv i Liabakken innebærer. Vi har i tillegg ønsket å sikre kjønnsbalanse.

Når det gjelder valgkomiteen, foreslås det kontinuitet i sammensetningen da vi mener det vil lette arbeidet med å forberede neste års valg. Komiteen bestående av Kristin Øgaard og Lisbeth Wille-Sveum, som sitter i valgkomiteen i inneværende år, vil etter beste skjønn ha gode forutsetninger for å løse denne oppgaven.

Valgkomiteen for Liabakken boligsameie

17. februar 2023

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 22.04.23

**Selskapsnummer:** 1268 **Selskapsnavn:** Liabakken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne Brobakken, Olaf Bulls vei 62 og Håkon Heier, Olaf Bulls vei 34 velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 417 000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Forslag fra Ane Fremstedal og Henrik Carlberg om fjerning av sjenerende trær</b></p> <p>1. Styret skal innhente informasjon om det er ytterligere trær enten på eller rett ved sameiets tomt som bør fjernes. 2. Styret jobber med kommunen for å få felt trærne nedenfor 82 og eventuelle andre trær identifisert i del én av forslaget.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Forslag fra Tonje Vardun om beising av dører i oppgangen**

Dørene beises i samme mørke farge som geriktene/listene rundt inngangsdørene.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

Aslak Mithassel

Marit Åstvedt Sagen

Ralph Racin Kolnes

**Medlem av valgkomite** (kun 2 skal velges)

Kristin Øgaard

Lisbeth Wille-Sveum

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



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.