



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 400 668
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 46
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987400668

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 551 129	1 775 745
Sum inntekter		1 551 129	1 775 745
Kostnader			
Lønnskostnad		49 063	83 293
Annen driftskostnad		981 969	1 358 476
Sum kostnader		1 031 032	1 441 769
Driftsresultat		520 097	333 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 756	1 688
Sum finansinntekter		1 756	1 688
Annen finanskostnad		283 578	258 305
Sum finanskostnader		283 578	258 305
Netto finans		-281 822	-256 617
Resultat før skattekostnad		238 275	77 359
Årsresultat		238 275	77 359
Totalresultat		238 275	77 359
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 275	77 359
Sum overføringer og disponeringer		238 275	77 359



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		35	8 604
Sum fordringer		35	8 604
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 597	190 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 597	190 739
Sum omløpsmidler		280 632	199 343
SUM EIENDELER		280 632	199 343

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 495 860	3 734 136
Sum opptjent egenkapital		-3 495 860	-3 734 136
Sum egenkapital		-3 495 860	-3 734 136
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 679 113	3 801 290
Sum annen langsiktig gjeld		3 679 113	3 801 290
Sum langsiktig gjeld		3 679 113	3 801 290
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 516	34 104
Leverandørgjeld		73 567	48 079
Annen kortsiktig gjeld		22 296	50 005
Sum kortsiktig gjeld		97 379	132 188
Sum gjeld		3 776 492	3 933 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 632	199 343



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507272

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 400 668
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 46
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 987 400 668
SAMEIET LYBEKKVEIEN 46

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 551 129	1 775 745
Sum inntekter		1 551 129	1 775 745
Kostnader			
Lønnskostnad		49 063	83 293
Annen driftskostnad		981 969	1 358 476
Sum kostnader		1 031 032	1 441 769
Driftsresultat		520 097	333 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 756	1 688
Sum finansinntekter		1 756	1 688
Annen finanskostnad		283 578	258 305
Sum finanskostnader		283 578	258 305
Netto finans		-281 822	-256 617
Resultat før skattekostnad		238 275	77 359
Årsresultat		238 275	77 359
Totalresultat		238 275	77 359
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		238 275	77 359
Sum overføringer og disponeringer		238 275	77 359



Organisasjonsnr: 987 400 668
SAMEIET LYBEKKVEIEN 46

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		35	8 604
Sum fordringer		35	8 604
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 597	190 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 597	190 739
Sum omløpsmidler		280 632	199 343
SUM EIENDELER		280 632	199 343
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 495 860	3 734 136
Sum opptjent egenkapital		-3 495 860	-3 734 136



Sum egenkapital	-3 495 860	-3 734 136
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 679 113	3 801 290
Sum annen langsiktig gjeld	3 679 113	3 801 290
Sum langsiktig gjeld	3 679 113	3 801 290
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 516	34 104
Leverandørgjeld	73 567	48 079
Annen kortsiktig gjeld	22 296	50 005
Sum kortsiktig gjeld	97 379	132 188
Sum gjeld	3 776 492	3 933 478
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	280 632	199 343



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 2025

Innkalling

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:

27. mai 2025 kl. 20:00, Møterommet i Lybekkvn 33.

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. Skjerming av eiendom - gjerde og planter. Unngå masse tråkk, hundetoalett og rådyr.
8. Betale inn fellesgjelden 1.desember
9. 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 den foreslåtte møtelederen 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 frammøteliste 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 Årsregnskap 2024.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 kr 43 000,-



Sak 7

Skjerming av eiendom - gjerde og planter. Unngå masse tråkk, hundetoalett og rådyr.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Gjerde inn og ramme inn eiendommen - priser presenterees

Sak 8

Betale inn fellesgjelden 1.desember

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Høye renter og dårlig styring av tilbakebetaling har resultert i et ønske fra mange om å betale inn sin andel av fellesgjeld. All fellesgjeld må da betales samlet i følge låneavtalen vi har med Obos bank, vi betaler nå 7,5 % i tillegg gebyr. Alle må stemme om de ønsker eller ikke.

Styrets innstilling

Styret ser at innbetalingene stort sett dekker renter og lite avdrag. Vi tror de fleste har bedre lånevilkår enn vi har i obos bank. Vi ønsker å avslutte låneforholdet med obosbank på grunn av dårlige vilkår.

Forslag til vedtak

Stemmene vil avgjøre om vi kan avslutte lånet. Alminnelig flertall, over halvparten av stemmene vil avgjøre dette.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Innkalling til årsmøte | Lybekkveien 46

Et år går fort, det er igjen vår og snart tid for årsmøte. Vi innkaller til årsmøte tirsdag 27. mai kl 20.00, i møterommet i Lybekkvn 33.

AGENDA

1. Godkjenning av innkalling og sakliste
2. Årsmelding og årsregnskap
3. Sletting av fellesgjeld

Dette er et veldig viktig årsmøte å delta på, vi skal gjøre vedtak om å betale inn fellesgjelden til Obos, se vedlegget med fordeling pr. enhet. Rentene hos Obos og avtalen er såpass i vår disfavør at gjelden nesten står stille og vi kun betaler renter. Vi har 7,5 prosent flytende rente og avdragene går ned med ca 3000 per måned. Dette blir i prinsippet at vi bare betaler renter og har stadig store lån. Vi tenker at de fleste får bedre rentevilkår hos sin bank. Verdisting på leilighetene muliggjør å øke boliglånet noe. Lavere månedkostnader gjør det mer attraktivt å bo, å selge og å kjøpe i Lybekkveien 46. Vi har jobbet med dette og loddet stemningen blant dere i flere år og tenker at tiden nå er moden. Om du ikke kan komme på årsmøtet, leverer du forhåndsstemme, se vedlagte skjema. Det er stor interesse for å betale ned gjelden og vi trenger enkelt flertall. Se oversikt over hva som hefter ved din seksjon. Vi har et lån hos Obos som gjør at vi ikke kan gjøre innbetalingen av gjelden individuelt, derfor må alle betale inn den andelen som hefter ved sin seksjon. Å gjøre om lånet vil koste i overkant av 100000 +

4. Gjennomgang av teknisk, brannsikring og generell infrastruktur.

4. Inkomne saker - har du en sak, send den inn til oss

Årsmelding

Styret har jobbet med flere saker i 2024-2025.

Billaderne

Det har vært store problemer med billaderne over lang tid. Etter flere samtaler og utredninger med Datek, til slutt daglig leder i selskapet, ble det besluttet hva som måtte skje for at vi kunne ha et stødig ladeanlegg.

Det ble søkt om støtte fra Oslo kommune slik at kapasiteten kan økes. Anlegget ble bygget for 10 elbiler, nå utvides kapasiteten til mer enn det dobbelte. Vi betaler halvparten av dette som blir ca 68.000. Den andre halvparten får vi dekket fra kommunen. Ledelsen i Datek innrømmet at anlegget aldri har fungert optimalt og at Datek vil gå gjennom anlegget og utbedre feil og svakheter slik at vi får et mer stabilt og fungerende ladeopplegg. Dette skal vi ikke betale for fordi Datek til slutt har innrømmet store svakheter i anlegget.

Vann fra takrennene

Vi har problemer med rørene fra takrennene, alle er tette og ingenting havner i kummene. De ligger midlertidig utover plenen, til vi finner en løsning på dette.

Oppvarming og bergvarme

Det har blitt skiftet trykkjele, den gamle var over 30 år og dårlig trykk har ført bl.a. til dårligere varme i de øverste etasjene. Dette kostet 23 000 eks mva

Vårens dugnad



Vårens dugnadsarbeid blir å rette opp søppelskuret, feie parkeringsplassen, rake løv. Det er også ønsket at vi feier og ordner i kjeller og loft, og bortkjøring av søppel hensatt i fellesområdene. Vi behandler kjellervinduene med antisoppmiddel

Fellesarealet Holmen

1. Organisering av Fellesarealet Holmen

Det er interesse fra flere sameier og deler av Fellesarealet Holmen om å få oppdatert og samlet dette som et tingrettslig sameie. Dette for å få mer organisasjon og struktur. Blant annet har det ikke vært levert regnskap for hverken Fellesarealet eller Velforeningen de siste tre årene, noe som er sterkt kritikkverdig.

Styret har derfor jobbet med Fellesarealet Holmen for å få oss registrert som eiere gjennom Kartverket (Vi har siden 1986 vært underlagt Lybekkvn 44) og for at denne organisasjonen opptre med regnskap, styring og transparens som en forventer av forvaltning av felles eiendom. Inger Marie gikk inn som styreleder i FAH, men med arbeidsmetoder og maktforhold som både var i strid med loven og sunn fornuft, valgte hun å gå ut. Øyvind har representert sameiet i siste styremøte i Fellesarealet.

2. Utleie av parkeringsplasser knyttet til Fellesarealet

Det er gjennomført forhandlinger med Fellesarealet Holmen (Hans Ottar Riiser, Jes Rasmussen og Eirik Nøren Stenersen) og Rondellen AS om utleie av parkeringsplasser på områdene (trekanten og grusplass nedenfor Lybekkvn 46) for 144.000 per år fram til 31. desember 2039. Inntektene overføres til Fellesarealet Holmens konto.

Gjennom avstemning av de vektete 6 stemmene fra de ulike delene av Fellesarealet Holmen stilte styret seg positiv til at det skal inngås en avtale om utleie til rigg og parkering til Rondellen AS for Holmentårnet. Avtaleutkastet ble godkjent av alle fremmøtte styremedlemmer, med unntak av Holmenbakkens Lybekkveien 46 som representerer 0,25 stemme av Holmenbakken. Dette var i henhold til listene som har hengt i oppgangene hvor sameiet var tydelig på at vi ikke ønsket dette for Fellesarealet.

Styret jobber med å få riktig informasjon i Kartverket, en feil som kunne vært ordnet i 1986, slik at vi står som eier og dette er formelt i orden. Vi skal inngå i et tingrettslig sameie. Fordi vi er et sameie og ikke en juridisk enhet blir det eierne av hver seksjon i Lybekkveien 46 som står som eiere av vår andel av Fellesarealet.

Utgifter, finansiering og innsparinger i prosjekter

Styret har dette året gjennomgått strømutgiftene og vi har funnet innsparinger verdt ca. 20 000 pr år ved å kutte ut målepunkter. Vi har mottatt 68 000 i støtte for å bygge ut billadingskapasiteten. Den ble bygget for 10 biler med en helt annet batterikapasitet enn det vi har i dag. Langt flere biler enn 10 lader. Vår egenandel er 68 000 som vi tenker å dekke inn med overskuddet vi har på driftskonto. Vi har mottatt 30 000 kroner i støtte til jordforbedring. Vi har et pent resultat i år og er fornøyde med de innsparingene og tilskuddene vi har fått.

Hindre erosjon gjennom beplantning og produksjon av matjord

Vi har satt i gang produksjon av egen jord og steller og planter slik at vi får litt hage og mindre plen. Mange gode tilbakemeldinger både fra naboer og forbipasserende. Vi har kjøpt elektrisk kantklipper og gressklipper, men vil i år kjøpe et batteri til slik at vi får mer kapasitet. Vi igangsetter avfallsreduksjon og jordproduksjon i lukkede anlegg fra april. Det er frivillig, men vi håper på et vellykket prosjekt. På sikt kan dette redusere våre renovasjonsutgifter.

Reparasjoner

Ringetablået i B, deler ble skiftet ut etter grovt hærverk, som vi i etterkant har lært bør politianmeldes. Regningen for dette ble betalt av de ansvarlige.

Inngangsdøren i A, trenger å bli reparert



Brann og hensetting av gjenstander i loft, kjeller i trappen og under trappen.

Vi har også dette året brukt mye tid på å rydde opp hensatte ting, dette er ikke en god bruk av tid, så vi innstiller til alle om å la være å gjøre dette videre. Det er i henhold til brannforskriften ikke lov. Det blir også urettferdig å bruke så mye tid og ressurser på at noen få ikke plasserer sine saker i boder eller kjører det bort.

Forsikring

En vannskade på gulvet i en leilighet i A, har blitt belastet gårdens forsikring. Egenandelen ble belastet beboer. Dette får likevel en konsekvens for alle med økt forsikringspremie. Vi ønsker derfor å finne et forsikringsselskap som er rimeligere. All forsikring har gått opp. Dette skyldes, sier forsikringsselskapet, flere skader og at skadene har blitt dyrere å reparere/økte byggekostnader. I tillegg kommer skaden i vårt eget sameie.

Hage og uteområder

Det tar tid å lage en hage, men vi synes det går fremover. Vi slåss mot snegler, rådyr og mye gjennomfart. Med bygging, økt trafikk på Lybekkveien og snarveier på kryss og tvers over hele tomten ønsker vi i å skjerme oss mer. Vi vil gjøre dette med busker og planter – enighet om det?

Det er mye vann på eiendommen vår – vi må lage renner slik at vi bedre styrer vannet bort og plante flere tørste trær og busker.

FORHÅNDSSTEMMING

Betaler inn andel av fellesgjeld 1. desember 2025

Navn, seksjon

Signatur



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 183 253.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 505 616	1 405 776	1 404 000	1 507 000
Ladeinntekter EL-bil		16 513	16 106	12 000	12 000
Andre inntekter	3	29 000	353 863	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 551 129	1 775 745	1 416 000	1 519 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 063	-10 293	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-43 000	-73 000	-43 000	-43 000
Revisjonshonorar	6	-6 218	-5 809	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-69 825	-66 310	-70 300	-74 000
Konsulenthonorar	7	-364	-1 031	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-120 259	-587 689	-117 000	-118 000
Forsikringer		-77 731	-65 189	-71 700	-93 000
Kommunale avgifter	9	-277 806	-233 206	-278 060	-319 500
Energi/fyring		-245 864	-236 528	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 896	-95 587	-102 000	-102 000
Andre driftskostnader	10	-86 006	-67 129	-66 000	-68 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 031 032	-1 441 769	-962 060	-1 031 500
DRIFTSRESULTAT		520 097	333 976	453 940	487 500
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 756	1 688	0	0
Finanskostnader	12	-283 578	-258 305	-284 000	-274 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-281 822	-256 617	-284 000	-274 000
ÅRSRESULTAT		238 275	77 359	169 940	213 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		238 275	77 359		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	8 604
Driftskonto OBOS-banken		249 375	189 136
Sparekonto OBOS-banken		31 222	1 602
SUM OMLØPSMIDLER		280 632	199 343
SUM EIENDELER		280 632	199 343
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-3 495 860	-3 734 136
SUM EGENKAPITAL		-3 495 860	-3 734 136
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 679 113	3 801 290
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 679 113	3 801 290
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 296	50 005
Leverandørgjeld		73 567	48 079
Påløpte renter		1 516	24 717
Påløpte avdrag		0	9 387
SUM KORTSIKTIG GJELD		97 379	132 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		280 632	199 343
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2025
Styret i Sameiet Lybekkveien 46

Inger Marie Pal

Christian Christensen

Øyvind Trygge Moltubakk

**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	1 098 120
Vedlikeholdsfond	276 696
TV/Internett	128 520
Strøm elbil	1 944
Bodleie	336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 505 616

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd	29 000
SUM ANDRE INNETEKTER	29 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 063
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 063

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 2023/2024, og er på kr 43 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 218.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-364

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 000
Drift/vedlikehold VVS	-8 838
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 957
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 439
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 917
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 109
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-120 259

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-207 269
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-64 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-277 806

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-33 281
Snørydding	-48 957
Andre fremmede tjenester	-548
Andre kontorkostnader	-534
Bank- og kortgebyr	-2 687
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 006

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 611
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
SUM FINANSINNTEKTER	1 756

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-283 555
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	-283 578

NOTE: 13**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 495 860
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-3 495 860

**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-Banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2018	-2 510 000	
Nedbetalt tidligere	450 594	
Nedbetalt i år	78 905	
		-1 980 501
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-1 786 484	
Nedbetalt tidligere	44 600	
Nedbetalt i år	43 272	
		-1 698 612
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 679 113



Shape the future
with confidence

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

Til årsmøtet i Sameiet Lybekkveien 46

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 46 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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 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.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, 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 utilsiktede 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 revisjonshandlinger 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 regnskapsestimater 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. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 18. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ED83F-PKXXC-QL1ESW-KACOY-BGRIZ-SOKOB



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-18 21:10:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ED83F-PKXXC-QLFSW-KACOY-BGRJZ-SOKOB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

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
E-post: oef@obos.no

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