



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hina Saboor  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 034 373	1 065 270
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 034 373</b>	<b>1 065 270</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		47 094	49 870
Annen driftskostnad		958 517	793 493
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 005 611</b>	<b>843 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 762</b>	<b>221 907</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 271	1 254
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 271</b>	<b>1 254</b>
Annen finanskostnad		92 564	103 267
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 564</b>	<b>103 267</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-91 293</b>	<b>-102 012</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-62 531</b>	<b>119 895</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-62 531</b>	<b>119 895</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-62 531</b>	<b>119 895</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-62 531</b>	<b>119 895</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 531	119 895
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-62 531</b>	<b>119 895</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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>			
Andre fordringer		3 895	20 732
Sum fordringer		3 895	20 732
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 323	255 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 323	255 778
Sum omløpsmidler		144 218	276 510
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 218</b>	<b>276 510</b>

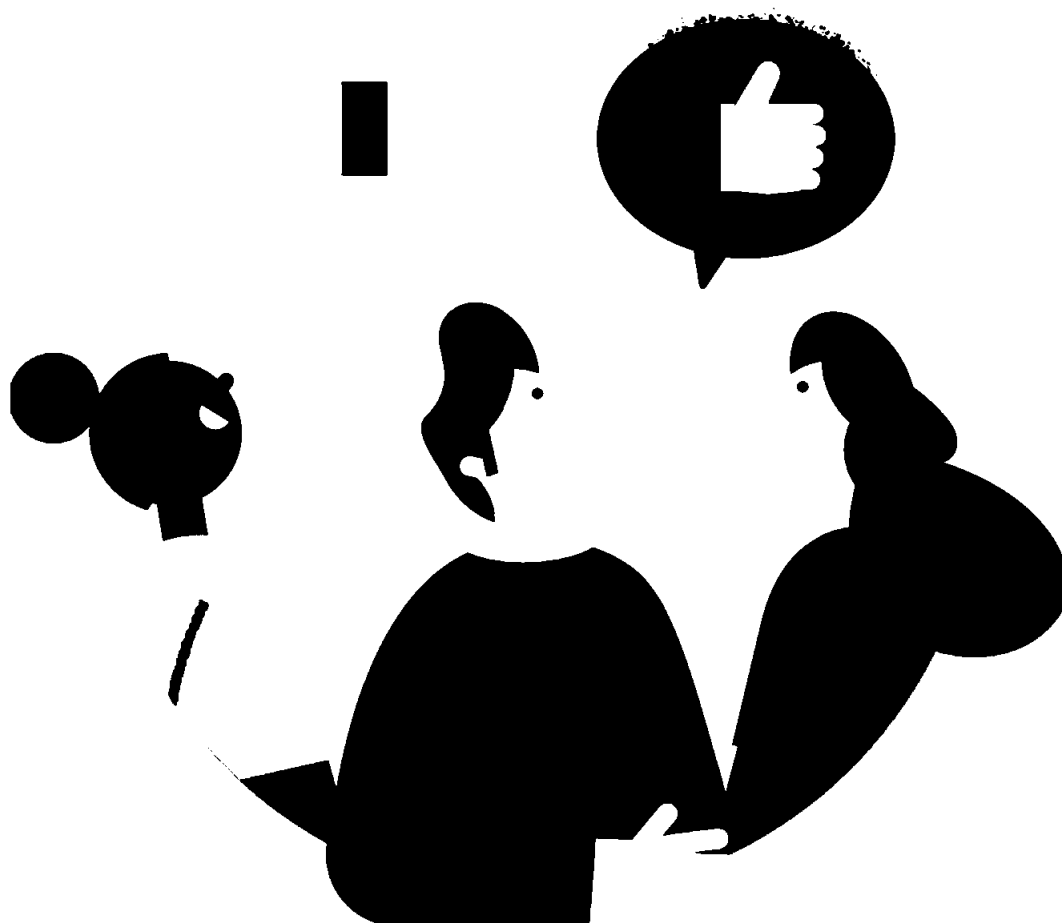
### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		2 256 507	2 193 975
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 256 507</b>	<b>-2 193 975</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 256 507</b>	<b>-2 193 975</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		2 324 613	2 413 137
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 324 613</b>	<b>2 413 137</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 324 613</b>	<b>2 413 137</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		451	608
Leverandørgjeld		67 092	41 835
Skyldige offentlige avgifter		10	
Annen kortsiktig gjeld		8 558	14 906
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>76 112</b>	<b>57 349</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 400 725</b>	<b>2 470 486</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 218</b>	<b>276 510</b>



## Årsmøte 2021

Sameiet Lybekkveien 46

Digitalt årsmøte avholdes 19. april - 27. april 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Lybekkveien 46 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 19.04,2021, kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.2021, kl. 09.00.

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



### **Digital avstemning**

Velkommen til årsmøte i Sameiet Lybekkveien 46. Avstemningen åpner 19. april kl. 09:00 og lukker 27. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1156>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Lybekkveien 46**

Siri K.Lynne Rydning

Eline Johanne Foss Liverud

Ole-Anders Stensen



Sak 1

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder/administrator og protokollfører foreslås Kathrine W. Sie fra OBOS.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.

Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget.

Som møteleder/administrator og protokollfører velges Kathrine W. Sie fra OBOS.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Siri K.Lynne Rydning velges til å signere protokollen sammen med møteleder/protokollfører.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.

**Vedlegg**

1. 1156 Sameiet Lybekkveien 46 19.04.21.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Siri K.Lynne Rydning	Lybekkveien 46 A
Styremedlem	Eline Johanne Foss Liverud	Lybekkveien 46 A
Styremedlem	Ole-Anders Stensen	Lybekkveien 46 A
Varamedlem	Christian Christensen	Lybekkveien 46 A
Varamedlem	Mathias R. Schanning	Lybekkveien 46 B

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

### Generelle opplysninger om 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 med følgende adresse:

Lybekkveien 46 A og B

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Lybekkveien 46 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 styremøter i 2020 og har i tillegg hatt kontakt ved behov. De fleste styremøtene ble avholdt over digitale plattformer. Styrearbeidet foregår i den digitale plattformen Styrerommet.no og informasjon til beboere legges ut på Vibbo.no. Nettsiden som tidligere var i bruk er avviklet og all informasjon til beboere er nå samlet på Vibbo.no. Vi oppfordrer alle beboere til å ta i bruk denne plattformen.

På vårparten ble det plantet blomsterbukser ved B-oppgang-enden av blokken. Før jul ble det kjøpt inn kranser og busker med lys til hver av inngangene. Smittevern har vært tema



for styrets arbeid og det har blitt utplassert desinfeksjonsmiddel i begge oppganger til desinfeksjon av kontaktflater.

Styret har arbeidet mye med å innhente tilbud på rørfornyning av bunnledninger og stammer for vårt felles vann-/avløpssystem da dette har gått ut på dato og det er helt nødvendig med vedlikehold (se eget avsnitt). I tillegg har vi forsøkt å holde kontakt med firmaet som utfører skifte av vannrør i området på oppdrag fra Oslo kommune.

Elkjele i kjeller som sørger for oppvarming i situasjoner der det ordinære varmeanlegget har redusert drift, var defekt og har blitt skiftet ut. Dette sikrer oss tilstrekkelig varme, også i de kaldeste periodene. På bakgrunn av denne ekstra økonomiske kostnaden og forventede økte vedlikeholdsutgifter, særlig knyttet til forestående rørprosjekt, ble felleskostnadene økt noe mot slutten av året.

Det har vært brannvern gjennomgang med Norsk brannvern. Norsk brannvern gjør årlige befaringer i fellesarealer og hver leilighet og vi anmoder alle beboere om å ta i mot dette tilbudet.

Sameiet har ikke hatt en egen valgkomité for perioden. Styret har informert om at det var mulig å melde seg som tillitsvalgt til styret for kommende periode. Kandidater til styrevervene er satt opp i samarbeid med inneværende styre og de som stiller til valg.

## Rørfornyning

Vi fikk ved videoinspeksjon i 2019 konstatert at våre bunnrør (vann/avløpsledninger under kjeller) er i svært dårlig forfatning. Det har, styret bekjent, ikke vært gjort noe vesentlig vedlikehold av det felles rørsystemet i blokken siden det ble bygget på 50-tallet. Vi står dermed overfor et helt nødvendig vedlikeholdsprosjekt med rørfornyning av både bunnledninger og stammer (rør som går vertikalt/mellom leilighetene). Styret har i 2020 brukt tid på å opparbeide kompetanse og å innhente tilbud på rørfornyning. Vi er også i kontakt med de tilsvarende sameiene Lybekkveien 44, 48 og 50 som i stor grad har tilsvarende behov for vedlikehold av rørene. Det er innhentet tilbud fra fire firmaer. Endelig avgjørelse for valg av firma og plan for arbeidet er ikke tatt. Årsaker til det er at vi ønsker samdriftsfordeler ved å samkjøre prosjektet med andre sameier og at sameiene seg i mellom ikke har kommet til en samlet konklusjon. I tillegg har vi på bakgrunn av de ekstra smitteverntiltakene som nå er nødvendig vært avventende til å starte opp et slikt prosjekt som vil medføre avstengt vann og avløp i leilighetene i noen perioder. Det har også vært nødvendig med dialog med Braathen landskapsentreprenør som utfører arbeidet for Vann- og avløpsetaten med skifte av hovedrør, om hva som er mulig å gjennomføre mens de holder på med sitt arbeid.

Dette arbeidet må videreføres av påtroppende styre. Det vil bli aktuelt med et eget informasjonsmøte når prosjektet er nærmere avklart. Det er også sannsynlig at det vil bli et møte vedrørende hvordan dette skal finansieres.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 034 373.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 005 611.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig ny el-kjel som ikke var budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 62 531 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 68 106.

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 109 000 til vedlikehold som omfatter generelt vedlikehold av bygningsmasse, uteområder og drift av det tekniske anlegget. Da omfang og tidspunkt for rørfornyning ikke er avklart, er dette ikke lagt inn i årets budsjett.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd



med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybekkveien 46.

### **Lån**

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bode

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Lybekkveien 46

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 46 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bodø, 6. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Lybekkveien 46

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 27

2

Penneo Dokumentnøkkel: L3D0M-5VTQI-123N7-ELHEK-QCENB-345YZ



# 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."

## Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-04-06 12:03:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: L3D0M-5VTQI-123N7-ELHEK-OCENB-345XZ

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

12 av 27



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 034 278	1 009 370	1 031 000	1 076 000
Andre inntekter	3	95	55 900	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 034 373</b>	<b>1 065 270</b>	<b>1 031 000</b>	<b>1 076 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 094	-9 870	-6 000	-7 000
Styrehonorar	5	-42 000	-40 000	-40 000	-43 000
Revisjonshonorar	6	-5 438	-4 375	-5 000	-6 000
Andre honorarer		0	-30 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-60 160	-58 635	-60 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-1 701	-11 728	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-64 615	-83 042	-127 000	-109 000
Forsikringer		-48 776	-44 641	-47 000	-51 000
Kommunale avgifter	9	-179 098	-150 023	-160 000	-187 000
Vaskeri		0	0	-1 000	-1 000
Ladepunkt		-18 850	0	0	0
Energi/fyring	10	-407 330	-183 401	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 336	-123 085	-132 000	-93 000
Andre driftskostnader	11	-82 213	-104 564	-82 000	-96 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 005 611</b>	<b>-843 363</b>	<b>-822 000</b>	<b>-816 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>28 762</b>	<b>221 907</b>	<b>209 000</b>	<b>260 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 271	1 254	2 000	2 000
Finanskostnader	13	-92 564	-103 267	-104 000	-82 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-91 293</b>	<b>-102 012</b>	<b>-102 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-62 531</b>	<b>119 895</b>	<b>107 000</b>	<b>180 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	119 895		
Udekket tap		-62 531	0		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 895	420
Forskuddsbetalte kostnader		0	20 313
Driftskonto OBOS-banken		138 780	55 184
Sparekonto OBOS-banken		1 543	200 594
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>144 218</b>	<b>276 510</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>144 218</b>	<b>276 510</b>

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

Udekket tap	14	-2 256 507	-2 193 975
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 256 507</b>	<b>-2 193 975</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 324 613	2 413 137
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 324 613</b>	<b>2 413 137</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		8 487	14 906
Leverandørgjeld		67 093	41 835
Skyldige offentlige avgifter	16	10	0
Påløpte renter		451	608
Annen kortsiktig gjeld	17	71	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>76 112</b>	<b>57 349</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>144 218</b>	<b>276 510</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.3.2021

Styret i Sameiet Lybekkveien 46

Siri K.Lynne Rydning /s/  
Eline Johanne Foss Liverud /s/  
Ole-anders Stensen /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 KONTTO**

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

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

Felleskostnader	707 179
Felleskostnader lik fordeling	195 867
Altiboks	128 520
Strøm elbil	3 240
Bod	336
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 035 142</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Strøm elbil	-864
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 034 278</b>

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

Korrigeringer på reskontro	95
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>95</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-700
Påløpte feriepenger	-71
Arbeidsgiveravgift	-6 031
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 708
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 094</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 2019/2020, og er på kr 42 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 438.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 701
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 701</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 140
Drift/vedlikehold VVS	-4 875
Drift/vedlikehold elektro	-9 213
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 635
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 984
Kostnader dugnader	-1 769
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-64 615</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-122 640
Feieavgift	-4 864
Renovasjonsavgift	-51 593
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-179 098</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-119 033
Olje	-10 070
Andre fyringskostnader	-278 228
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-407 330</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-375
Verktøy og redskaper	-194
Vaktmestertjenester	-13 355
Renhold ved firmaer	-27 270
Snørydding	-17 892
Gressklipping	-16 500
Trykksaker	-734
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-179
Andre kontorkostnader	-2 252
Telefon, annet	-155
Porto	-589
Bank- og kortgebyr	-2 719
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-82 213</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	24
Renter av sparekonto i OBOS-banken	949
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	298
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 271</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 564
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 564</b>

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-2 510 000

Nedbetalt tidligere

96 863

Nedbetalt i år

88 524

-2 324 613

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 324 613**

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-10

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-10**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-71

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-71**



## 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.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

**2020:** Ny el-kjele.

**2024-2025:** Planlagt rørfornyng av felles rør i sameiet



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 43 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 43 000.



Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

Styret skal bestå av styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Siri K. Lynne Rydning**

**Valg av 1 Styremedlem 1** Velges for 1 år

**Eline Johanne Foss Liverud**

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

**Mathias Schanning**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Christian Christensen**



Sak 6

## **Valgkomite**

Ansvarlig for å finne kandidater til styret 2022/2023

### **Roller og kandidater**

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

**Siri Lynne Rydning**

**Ole Anders Stensen**



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Lybekkveien 46 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.04.2021, kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27.04.2021, kl. 09.00.

**Selskapsnummer:** 1156 **Selskapsnavn** Sameiet Lybekkveien 46

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Under er forslag til vedtak i saker til behandling. Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Møteinnkallingen godkjennes. Analoge og digitale registrerte er stemmeberettiget. Som møteleder/administrator og protokollfører velges Kathrine W. Sie fra OBOS.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Valg av protokollvitner:

Siri K.Lynne Rydning velges til å signere protokollen sammen med møteleder/protokollfører.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Årsrapport og årsregnskap for 2020

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til konto for egenkapital.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 43 000.

For	Mot
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder for 1 år	Siri K. Lynne Rydning	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 1 år	Eline Johanne Foss Liverud	<input type="checkbox"/>
Styremedlem for 2 år	Mathias Schanning	<input type="checkbox"/>
Varamedlem for 1 år	Christian Christensen	<input type="checkbox"/>



**Valg av valgkomite for 1 år / sett kryss for den/de du stemmer på**

<b>Verv</b>	<b>Navn på kandidat</b>	<b>For</b>
<b>Medlem</b>	<b>Siri Lynne Rydning</b>	
<b>Medlem</b>	<b>Ole Anders Stensen</b>	

Skjemaet sendes / leveres i postkassen til styrets leder Siri Lynne Rydning, Lybekkveie 46 A, innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.