



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 191  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 44  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

### 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, 09.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 658 878	1 203 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 658 878</b>	<b>1 203 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		103 701	90 613
Annen driftskostnad		1 791 734	892 211
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 895 434</b>	<b>982 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-236 556</b>	<b>220 732</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		820	1 088
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>820</b>	<b>1 088</b>
Annen finanskostnad		90 553	72 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 553</b>	<b>72 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 733</b>	<b>-71 008</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-326 289	149 725
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 117	27 806
Andre fordringer		919	5 130
Sum fordringer		3 037	32 936
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		163 498	575 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 498	575 656
Sum omløpsmidler		166 535	608 593
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 535</b>	<b>608 593</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		2 020 329	1 694 040
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 020 329</b>	<b>-1 694 040</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 020 329</b>	<b>-1 694 040</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		1 991 611	2 130 023
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 991 611</b>	<b>2 130 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 991 611</b>	<b>2 130 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		622	403
Leverandørgjeld		65 573	265
Skyldige offentlige avgifter		4 343	4 351
Annen kortsiktig gjeld		124 715	167 591
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>195 252</b>	<b>172 609</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 186 863</b>	<b>2 302 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 535</b>	<b>608 593</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 559906

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 456 191  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 44  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

**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, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 987 456 191  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 658 878	1 203 556
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 658 878</b>	<b>1 203 556</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		103 701	90 613
Annen driftskostnad		1 791 734	892 211
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 895 434</b>	<b>982 823</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-236 556</b>	<b>220 732</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		820	1 088
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>820</b>	<b>1 088</b>
Annen finanskostnad		90 553	72 096
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>90 553</b>	<b>72 096</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-89 733</b>	<b>-71 008</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-326 289	149 725
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>



Organisasjonsnr: 987 456 191  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 117	27 806
Andre fordringer		919	5 130
Sum fordringer		3 037	32 936
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		163 498	575 656
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		163 498	575 656
Sum omløpsmidler		166 535	608 593
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 535</b>	<b>608 593</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 020 329	1 694 040
Sum opptjent egenkapital		-2 020 329	-1 694 040



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 020 329</b>	<b>-1 694 040</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 991 611	2 130 023
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 991 611</b>	<b>2 130 023</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 991 611</b>	<b>2 130 023</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	622	403
Leverandørgjeld	65 573	265
Skyldige offentlige avgifter	4 343	4 351
Annen kortsiktig gjeld	124 715	167 591
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>195 252</b>	<b>172 609</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 186 863</b>	<b>2 302 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>166 535</b>	<b>608 593</b>



Organisasjonsnr: 987 456 191  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

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

1155 Sameiet Lybekkveien 44





## **Til seksjonseierne i Sameiet Lybekkveien 44**

**Velkommen til årsmøte, mandag 12.mai 2023 kl.18.00 i kjellerlokalet i Lybekkveien 33.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lybekkveien 44 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Lybekkveien 44  
avholdes mandag 12.juni 2023 kl. 18.00 i kjellerlokalet i Lybekkveien 33.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 11.05.2023  
Styret i Sameiet Lybekkveien 44

Petter Holtmann/s/      Fabiola Cespedes /s/      Jorunn Johansen/s/      Hans-Ottar Riiser/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Petter Holtmann	Lybekkveien 44 B
Styremedlem	Fabiola Cespedes	Lybekkveien 44 B
Styremedlem	Jorunn Johansen	Lybekkveien 44 A
Styremedlem	Hans-Ottar Riiser	Lybekkveien 44 A
Varamedlem	Vibecke Brun	Lybekkveien 44 A

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lybekkvn44@styrommet.no](mailto:lybekkvn44@styrommet.no).

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

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Lybekkveien 44

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Lybekkveien 44 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987456191, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 857

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

Sameiet Lybekkveien 44 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 EY.



## Styrets arbeide 2021/22

I styret: Jorun Johansen, Fabiola Cespedes, Hans-Ottar Riiser, Vara Vibecke Brun.  
Styreleder Petter Holtmann

2022/23 Det er avholdt 7 styremøter i perioden. Vi har oftere styremøter på grunn av mye arbeide med forberedelse av fasaderehabiliteringen.

### Felleskostnader.

I perioden og spesielt på høsten økte driftskostnader dramatisk. Det var energikostnadene som var hovedårsaken. Vi hadde en dyr runde med rørfornyng året før som tappet oss for oppsparte midler. Vi var derfor nødt til å kreve inn en ekstra innbetaling i januar. Felleskostnadene ble økt med 5% i februar. Nå er økonomien igjen tilfredsstillende og forutsigbar.

### Fasade.

Styret har som hovedoppgave å planlegge fasaderehabiliteringen. Vi har engasjert en konsulent og prosjektleder, Kyrre Strøm Andersen som hjelper oss med innhenting og vurdering av tilbud. Han har i samarbeide med styret utarbeidet en tilbudsmal slik at det skal være enkelt å vurdere tilbudene og alternativ utførelse opp mot hverandre. Piper og avtrekk på taket blir en del av prosjektet siden oppsprekking av mur og avskalling av puss krever rehabilitering. Når alle tilbud og forslag til finansiering foreligger vil dette bli presentert til sameiere på årsmøtet, eller på en ekstraordinær generalforsamling.

### EL-bil lading.

Vi følger nøye med hva som kommer av nyheter rundt Easee saken ang. jordfeilbrytere. Det er ikke montert jordfeilbryter på to kurser som går ut til laderene, da det i hht beskrivelsen til Easee ikke er nødvendig. NKOM vil komme med et svar som vil gjelde for Norge, i løpet av mai, og da får vi svar på hva som må gjøres med dette.

Det har ikke vært utført noen store prosjekter i perioden. Kun installasjoner av kontakter til lys i kjeller.

Styret



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er **kr 374 878** høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ledeinntekter EI bil.

Driftskostnadene er **kr 434 434** høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utvendig anlegg i forbindelse med elbil ladestasjoner.

Finanskostnader er **kr 18 553** høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkning.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på **kr 28 717**.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer ekstraordinære innbetaling fra eierne på til sammen kr 100 342 i januar.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## 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 kun beregnet ordinær drift og vedlikehold.

### 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 antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybekkveien 44.

### Lån

Sameiet Lybekkveien 44 har lån i OBOS banken..

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra januar 2023 i tillegg kapitalinnkalling tilsvarende en måneds felleskostnader i januar.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lybekkveien 44

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 44 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better  
working world

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

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

Bodø, 11. mai 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: ADZAT-BY8M6-NUZAJ-467GF-EC2K-ZP70P



**SAMEIET LYBEKKVEIEN 44**  
**ORG.NR. 987 456 191, KUNDENR. 1155**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 202 658	1 160 952	1 239 000	1 374 000
Ladeinntekter EL-bil		234 001	0	0	0
Andre inntekter	3	222 219	42 604	45 000	45 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 658 878</b>	<b>1 203 556</b>	<b>1 284 000</b>	<b>1 419 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-61 701	-60 613	-66 000	-54 000
Styrehonorar	5	-40 000	-30 000	-30 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 745	-5 856	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-2 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-64 685	-62 675	-65 000	-69 000
Konsulenthonorar	7	-4 257	-4 140	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-1 081 620	-142 418	-619 000	-69 000
Forsikringer		-74 728	-63 762	-70 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-202 651	-193 816	-200 000	-242 000
Energi/fyring		-237 233	-245 279	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 237	-108 664	-116 000	-126 000
Andre driftskostnader	10	-60 577	-65 600	-83 000	-84 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 895 434</b>	<b>-982 823</b>	<b>-1 461 000</b>	<b>-978 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-236 556</b>	<b>220 732</b>	<b>-177 000</b>	<b>441 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	820	1 088	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-90 553	-72 096	-72 000	-111 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-89 733</b>	<b>-71 008</b>	<b>-71 000</b>	<b>-110 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-326 289</b>	<b>149 725</b>	<b>-248 000</b>	<b>331 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	149 725		
Udekket tap		-326 289	0		



**SAMEIET LYBEKKVEIEN 44**  
**ORG.NR. 987 456 191, KUNDENR. 1155**  
**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	228
Kundefordringer		2 117	27 806
Forskuddsbetalte kostnader		919	0
Andre kortsiktige fordringer		0	4 903
Driftskonto OBOS-banken		160 292	269 025
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 580	2 580
Sparekonto OBOS-banken		626	304 052
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>166 535</b>	<b>608 593</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>166 535</b>	<b>608 593</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-2 020 329	-1 694 040
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 020 329</b>	<b>-1 694 040</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 991 611	2 130 023
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 991 611</b>	<b>2 130 023</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 211	97 252
Leverandørgjeld		65 573	265
Skyldige offentlige avgifter	15	4 343	4 351
Påløpte renter		622	403
Annen kortsiktig gjeld	16	4 504	70 339
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>195 252</b>	<b>172 609</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>166 535</b>	<b>608 593</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 08.05.2023, Styret i Sameiet Lybekkveien 44			
Petter Holtmann/s/		Fabiola Cespedes/s/	Jorunn Johansen/s/
Hans-Ottar Riiser/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 120 698
Bredbånd	72 360
Bod	9 600
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 202 658</b>

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

Automatpenger	580
Vaktmesterlønn 2022, inkl. arbeidsgiveravgift	41 639
Innbetaling infrastruktur elbil lading.	180 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>222 219</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 154
Påløpte feriepenger	-4 504
Arbeidsgiveravgift	-12 782
Yrkesskadeforsikring	-261



---

**SUM PERSONALKOSTNADER -61 701**

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 745.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -4 257

---

**SUM KONSULENTHONORAR -4 257****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -7 952

Drift/vedlikehold VVS -592 432

Drift/vedlikehold elektro -286 851

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -176 382

Drift/vedlikehold brannsikring -18 004

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 081 620****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -135 095

Feieavgift -5 130

Renovasjonsavgift -62 426

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -202 651****NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll -9 499

Vaktmestertjenester -718

Renhold ved firmaer -36 233

Snørydding -9 423

Andre fremmede tjenester -821

Kopieringsmateriell -236

Andre kontorkostnader -832

Porto -60

Bank- og kortgebyr -2 757

---

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -60 577**

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	97
Renter av sparekonto i OBOS-banken	574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	149
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>820</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-90 464
Renter på leverandørgjeld	-89
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-90 553</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2016	-3 185 664
Nedbetalt tidligere	1 055 641
Nedbetalt i år	138 412
	-1 991 611

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 991 611**

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 580
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 763



---

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-4 343</b>
---	---------------

---

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-4 504
-------------	--------

---

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 504</b>
-----------------------------------	---------------

---



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590435. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Infrastuktur for lading ev El-biler	Utskifting av bunnledninger
2016	Gjennomført fasadeoppussing	



1155 Sameiet Lybekkveien 44

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.