



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 679	1 034 373
Sum inntekter		1 343 679	1 034 373
Kostnader			
Lønnskostnad		49 063	47 094
Annen driftskostnad		808 678	958 517
Sum kostnader		857 741	1 005 611
Driftsresultat		485 938	28 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		275	1 271
Sum finansinntekter		275	1 271
Annen finanskostnad		82 497	92 564
Sum finanskostnader		82 497	92 564
Netto finans		-82 222	-91 293
Ordinært resultat før skattekostnad		403 716	-62 531
Ordinært resultat etter skattekostnad		403 716	-62 531
Årsresultat		403 716	-62 531
Totalresultat		403 716	-62 531
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		403 716	-62 531
Sum overføringer og disponeringer		403 716	-62 531



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		211	3 895
Sum fordringer		211	3 895
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		508 739	140 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 739	140 323
Sum omløpsmidler		508 950	144 218
SUM EIENDELER		508 950	144 218

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 852 791	2 256 507
Sum opptjent egenkapital		-1 852 791	-2 256 507
Sum egenkapital		-1 852 791	-2 256 507
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 229 807	2 324 613
Sum annen langsiktig gjeld		2 229 807	2 324 613
Sum langsiktig gjeld		2 229 807	2 324 613
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		464	451
Leverandørgjeld		40 714	67 092
Skyldige offentlige avgifter			10
Annen kortsiktig gjeld		90 756	8 558
Sum kortsiktig gjeld		131 934	76 112
Sum gjeld		2 361 741	2 400 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 950	144 218



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292850

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 09.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 987 400 668
SAMEIET LYBEKKVEIEN 46

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 679	1 034 373
Sum inntekter		1 343 679	1 034 373
Kostnader			
Lønnskostnad		49 063	47 094
Annen driftskostnad		808 678	958 517
Sum kostnader		857 741	1 005 611
Driftsresultat		485 938	28 762
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		275	1 271
Sum finansinntekter		275	1 271
Annen finanskostnad		82 497	92 564
Sum finanskostnader		82 497	92 564
Netto finans		-82 222	-91 293
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		403 716	-62 531
Årsresultat		403 716	-62 531
Totalresultat		403 716	-62 531
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		403 716	-62 531
Sum overføringer og disponeringer		403 716	-62 531



Organisasjonsnr: 987 400 668
SAMEIET LYBEKKVEIEN 46

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		211	3 895
Sum fordringer		211	3 895
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		508 739	140 323
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		508 739	140 323
Sum omløpsmidler		508 950	144 218
SUM EIENDELER		508 950	144 218
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 852 791	2 256 507
Sum opptjent egenkapital		-1 852 791	-2 256 507



Sum egenkapital	-1 852 791	-2 256 507
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 229 807	2 324 613
Sum annen langsiktig gjeld	2 229 807	2 324 613
Sum langsiktig gjeld	2 229 807	2 324 613
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	464	451
Leverandørgjeld	40 714	67 092
Skyldige offentlige avgifter		10
Annen kortsiktig gjeld	90 756	8 558
Sum kortsiktig gjeld	131 934	76 112
Sum gjeld	2 361 741	2 400 725
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	508 950	144 218



Organisasjonsnr: 987 400 668
SAMEIET LYBEKKVEIEN 46

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1156 Sameiet Lybekkveien 46





Til seksjonseierne i Sameiet Lybekkveien 46

Velkommen til årsmøte, mandag 9. mai 2022 kl. 18.00 i Lybekkveien 33, kjellerlokalet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 46 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 46
avholdes mandag 9. mai 2022 kl. 18.00 i Lybekkveien 33, kjellerlokalet.**

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. KOMITEHONORAR

- A) Forslag om å bevilge ekstra honorar til styret – grunnet ekstraordinært arbeid.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
 - B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité
- Valgkomiteens innstilling vil bli lagt fram på årsmøtet.

Oslo, 31.03.2022
Styret i Sameiet Lybekkveien 46

Siri K.Lynne Rydning /s/ Eline Johanne Foss Liverud /s/ Mathias R. Schaanning /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Mathias R. Schaanning	Lybekkveien 46 B
Varamedlem	Christian Christensen	Lybekkveien 46 A

Valgkomiteen

Siri K.Lynne Rydning	Lybekkveien 46 A
Ole-Anders Stensen	Lybekkveien 46 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 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 hatt åtte styremøter i 2021 og fem så langt i 2022, og i tillegg hatt kontakt direkte, via telefon eller e-post etter behov. Samarbeidet har vært godt til tross for at styremøter har blitt holdt elektronisk pga coronarestriksjoner. Styret har i 2021-22 særlig arbeidet med planlegging/gjennomføring av rørfornyning, samt forsøk på kommunikasjon med entreprenør og Oslo kommune vedr. arbeidet med kommunens nye vann-/avløpsrør.

Kommunikasjon

Styret bruker den digitale plattformen Styrerommet.no som er koblet til Vibbo.no. Informasjon til beboere legges ut på Vibbo.no, og vi oppfordrer alle eiere/beboere/leietakere til å følge med der og sørge for at kontaktopplysninger er registrert riktig, inkludert e-postadresse. E-post til styret er: lybekkvn46@styrerommet.no. Fra november -21 tro en ny regel i kraft om at standard kommunikasjon fra styret og OBOS er elektronisk og at man aktivt må reservere seg mot dette om man ikke ønsker elektronisk kommunikasjon.

Rørfornyning

Etter å ha innhentet tilbud fra flere firmaer ble det inngått kontrakt med Olimb for rehabilitering av bunnledninger (avløpsrør i kjeller). Dette samkjører prosjektet med sameiene Lybekkveien 44 og 50. Prosjektet opp til anslått kostnad i tilbudet finansieres ved direkteinnbetaling etter brøk fra eierne, fordelt over fire innbetalinger november-21 - februar -22. Tilleggs kostnader er planlagt dekket fra sameiets konto. Arbeidet ble gjennomført februar-mars 2022.

Pågående/nærstående vedlikeholdsarbeid

Det ble i 2020-21 innhentet tilbud også på rørfornyning av vertikale rør (stammer). Vi valgte også å avvende dette da det innebærer enda høyere kostnader og det fortsatt var usikkerhet om gjennomførbarhet i periode med coronarestriksjoner. Rørene under kjeller var i svært dårlig stand og det var brudd (hull) i rørene flere steder. Vi må derfor anta at de vertikale rørene er i tilsvarende dårlig stand og det er nødvendig med snarlig rehabilitering. Under arbeidet med rørfornyning ble det påvist rørbrydd under kjellergulv der det har blitt noe skade på grunnen under kjelleren. Det er også antydning at det kan være setningsskader i bygningsmassen tilknyttet dette. Det pågår arbeid for å få utredet og utbedret dette.

Kommunens arbeid med nye vann-/avløpsrør

Oslo kommune har skiftet og rehabilitering vann- og avløpsrør i nærområdet dette året. Deres entreprenør Braathen landskapsentreprenør tok seg til rette med lagring og annen bruk av store deler av våre uteområder, uten at dette var avtalt med sameiet. Styret har hatt mye korrespondanse med firmaet, men har ikke nådd frem med å få kompensasjon for bruk av området utover at det skal settes tilbake til opprinnelig stand. Firmaet kommer tilbake til våren for å sørge for å tilbakestille plenen/uteområdet og nytt styre må følge opp at arbeidet blir gjort tilfredsstillende.

I tillegg oppsto sprekker i maling, spesielt i inngangspartiet i oppgang B i åpenbar tidsmessig relasjon med sprengningsarbeid gjort i regi av firmaet. Vi har fått en liten sum fra forsikringsselskapet for dette, men da rystelsesmålinger ikke viste høye verdier vil ikke firmaet ta på seg noe ansvar for dette. Det har vært rikelig korrespondanse fra styrets side til firmaet og kommunen vedr. dette. Vi har opplevd lite imøtekommenhet fra kommunens entreprenør.



Brannvern

Vi har årlig inspeksjon fra Norsk brannvern, i år med ekstra koronarestriksjoner. Det er viktig at dere følger opp disse kontrollene, de sikrer at brannvarslere og slukkeutstyr vil fungere dersom det reelle behovet kommer. Det har vært en del feil på fellesanlegget og varslerne per leilighet, der brannvarslere er koblet til felles sentral i hvert inngangsparti. Til orientering er det ikke noen direkte varsling til Brannvesenet gjennom dette fellesanlegget, det er kun en varsling innad i hver oppgang i blokken. Inspeksjonene fra Norsk brannvern har tidligere ikke inkludert service av fellesanlegget, vi har nå fått slik serviceavtale på plass. Det minnes om at beboer selv har ansvar for at man har tilstrekkelig antall røykvarslere i boligen. Bruksanvisning og informasjon om brannvern er lagt ut på Vibbo.no.

Strømpris ladestasjoner ute

Sameiet betaler strømregningen også fra ladestasjonene ute. De som bruker utekontakt/ladestasjon betaler for forbruket etter en fastsatt pris per kwh. Denne satsen hadde vært uendret siden dette systemet kom i gang, men ble økt i november 2021 pga den generelle prisstigningen på strøm. Styret vil fremover justere denne kwh-satsen hver måned, basert på spotpris og justert ut fra nettleie og påslag til firma som styrer systemet. Når strømprisen stabiliseres vil styret vurdere å gå over til å justere pris hver 3. måned. Detaljer om utregningen er tilgjengelig på Vibbo.no.

Fellesarealet Holmen

Sameiet vårt har en liten eierandel i området som betegnes som Fellesarealet Holmen. Styret i sameiet stiller også med en representant i styret som representerer dette arealet, der vi innehar 1/4 av 7 stemmer (fordi Lybekkveien 44, 46, 48 og 50 opprinnelig var et sameie). For 2022 er det planlagt at mye av driften av fellesområdet skal gjøres av en nystiftet velforening, der eierne av Fellesarealet bidrar økonomisk til driften og vil kunne påvirke hvilke tiltak som gjøres på området, som rehabilitering av dagens lekeplasser/friområder og nye installasjoner. Styret har deltatt på møter for fellesarealets eiere. Det blir viktig at sameiets nye styre følger opp dialogen med Fellesarealet og Holmenløkka velforening.

HMS

Styret minner om at det ikke er tillatt å lagre private eiendeler som ikke er i aktiv bruk (som sykler, barnevogner) på fellesarealer i loft eller kjeller. Slik lagring ble påpekt som brannfarlig ved inspeksjon fra Norsk brannvern.

Annet

Det er innkjøpt bl.a. nye dørmatter, snøskuffe, og vinterbusker med lys. Det er satt lås på luken som på kortsiden av B-oppgangen (opprinnelig utgang fra bomberom, men der dør nå er stengt av). Skulle noen mot formodning måtte ut fra innsiden den veien skulle låsen være mulig å bende opp.

Det er behov for å oppgradere anlegg for avfallet vårt. Det er forslag fra nabosameie om felles anlegg med større avfallsbrønner, uten at man så langt har funnet aktuell plassering for disse. En midlertidig løsning kan være å male skurene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 1 343 679.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av ekstra kapital.

Andre inntekter består i hovedsak av ladepunkt med stikkontakt.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 857 741.

Dette er høyere noe høyere enn budsjettet. En del kostnader er lavere enn regnet med, men kostnader til energi er betydelig høyere enn forutsatt i budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 403 716 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 377 016.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 530 000 til større vedlikehold som i hovedsak omfatter rehabiliteringen av bunnrør utført februar-mars 2022.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn for 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybekkveien 46.

Lån

Sameiet Lybekkveien 46 har lån i OBOS Banken AS.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, men det kreves inn ekstra kapital i januar og februar på til sammen kr. 220 008.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret har foreslått ekstra honorar til styret på 30.000,-. Dette er pt. ikke lagt inn i budsjettet for 2022.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lybekkveien 46

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 46 som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Bodø, 4. april 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo DokumentID: WM8KE-47GEH-KJ08-54OBS-SV3PN-757VP



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."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 213.52.xxx.xxx

2022-04-04 20:09:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WM8KE-47GEH-KJ08-54QBS-SV3PN-757VP

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>



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 295 580	1 034 278	1 076 000	1 296 000
Ladepunkt		11 939	0	0	12 000
Andre inntekter	3	36 160	95	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 343 679	1 034 373	1 076 000	1 308 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 063	-5 094	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-43 000	-42 000	-43 000	-43 000
Revisjonshonorar	6	-5 763	-5 438	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-61 780	-60 160	-61 000	-64 000
Konsulenthonorar	7	-10 946	-1 701	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-63 858	-64 615	-109 000	-530 000
Forsikringer		-50 365	-48 776	-51 000	-55 000
Kommunale avgifter	9	-186 906	-179 098	-187 000	-193 000
Vaskeri		0	0	-1 000	0
Ladepunkt		-16 303	-18 850	0	0
Energi/fyring		-243 632	-407 330	-150 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-90 336	-90 336	-93 000	-93 000
Andre driftskostnader	10	-78 790	-82 213	-96 000	-89 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-857 741	-1 005 611	-816 000	-1 292 000
DRIFTSRESULTAT		485 938	28 762	260 000	16 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	275	1 271	2 000	2 000
Finanskostnader	12	-82 497	-92 564	-82 000	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-82 222	-91 293	-80 000	-82 000
ÅRSRESULTAT		403 716	-62 531	180 000	-66 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-62 531		
Reduksjon udekket tap		403 716	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		211	3 895
Driftskonto OBOS-banken		507 192	138 780
Sparekonto OBOS-banken		1 547	1 543
SUM OMLØPSMIDLER		508 950	144 218
SUM EIENDELER		508 950	144 218
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 852 791	-2 256 507
SUM EGENKAPITAL		-1 852 791	-2 256 507
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 229 807	2 324 613
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 229 807	2 324 613
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 912	8 487
Leverandørgjeld		40 714	67 093
Skyldige offentlige avgifter		0	10
Påløpte renter		464	451
Annen kortsiktig gjeld	15	49 844	71
SUM KORTSIKTIG GJELD		131 934	76 112
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		508 950	144 218
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.3.2022

Styret i Sameiet Lybekkveien 46

Siri K.Lynne Rydning /s/ Eline Johanne Foss Liverud /s/ Mathias R. Schaanning /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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	739 464
Kapitalinnkalling	220 008
Felleskostnader lik fordeling	204 876
Altiboks	128 520
Strøm elbil	3 240
Bod	336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 296 444

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Strøm elbil	-864
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 295 580

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Ladepunkt med stikkontakt	36 125
SUM ANDRE INNETEKTER	36 160

**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 43 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 763.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-946
SUM KONSULENTHONORAR	-10 946

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 590
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 558
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 575
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 935
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 200
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-63 858

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-130 308
Feieavgift	-4 489
Renovasjonsavgift	-52 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-186 906

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

Vaktmestertjenester	-13 903
Renhold ved firmaer	-27 781
Snørydding	-18 527
Gressklipping	-14 550
Trykksaker	-648
Andre kontorkostnader	-165
Porto	-532
Bank- og kortgebyr	-2 685
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 790

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	271
SUM FINANSINNTEKTER	275

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 497
SUM FINANSKOSTNADER	-82 497

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

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018

-2 510 000

Nedbetalt tidligere

185 387

Nedbetalt i år

94 806

-2 229 807

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-2 229 807

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt leverandørgjeld

-49 844

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-49 844



SAK 5. KOMITEHONORAR

Forslag om ekstra honorar til styret.

Forslag om å bevilge ekstra honorar til styret – grunnet ekstraordinært arbeid.

Sameiet har tidligere tatt opp at det er rimelig å honorere styret ekstra når det har vært behov for ekstraordinært tidsbruk og arbeid for styret i perioden. Dette har vært tildelt ved ekstraordinært arbeid tidligere. Styret foreslår et ekstra honorar til det sittende styret på 30.000,- grunnet merarbeid relatert til rehabilitering av bunnrør samt kommunens rørfornyning 2021-22. Foreslått fordeling er 50% til styreleder, og 25% til hvert av styremedlemmene.

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. 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Viken Fiber er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Viken Fiber kundeservice på telefon 21 45 45 00.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2022 Rørfornyning av bunnledninger

Se vibbo for oversikt over tidligere vedlikeholdsarbeid.



1156 Sameiet Lybekkveien 46

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

E-post: oeif@obos.no

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