



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 852 387
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 484	1 244 356
Sum inntekter		1 343 484	1 244 356
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		1 179 857	1 013 538
Sum kostnader		1 248 317	1 059 178
Driftsresultat		95 168	185 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		947	113
Sum finansinntekter		947	113
Annen finanskostnad		40 601	35 268
Sum finanskostnader		40 601	35 268
Netto finans		-39 654	-35 155
Ordinært resultat før skattekostnad		55 514	150 023
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 514	150 023
Årsresultat		55 514	150 023
Totalresultat		55 514	150 023
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 514	150 023
Sum overføringer og disponeringer		55 514	150 023



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		68 682	64 149
Sum fordringer		68 682	64 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 842	277 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 842	277 762
Sum omløpsmidler		326 523	341 912
SUM EIENDELER		326 523	341 912

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		501 394	556 907
Sum opptjent egenkapital		-501 394	-556 907
Sum egenkapital		-501 394	-556 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		772 056	856 905
Sum annen langsiktig gjeld		772 056	856 905
Sum langsiktig gjeld		772 056	856 905
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		264	188
Leverandørgjeld		3 613	1 208
Annen kortsiktig gjeld		51 984	40 518
Sum kortsiktig gjeld		55 861	41 914
Sum gjeld		827 917	898 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 523	341 912



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 537747

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 852 387
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER
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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 343 484	1 244 356
Sum inntekter		1 343 484	1 244 356
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Annen driftskostnad		1 179 857	1 013 538
Sum kostnader		1 248 317	1 059 178
Driftsresultat		95 168	185 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		947	113
Sum finansinntekter		947	113
Annen finanskostnad		40 601	35 268
Sum finanskostnader		40 601	35 268
Netto finans		-39 654	-35 155
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		55 514	150 023
Årsresultat		55 514	150 023
Totalresultat		55 514	150 023
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		55 514	150 023
Sum overføringer og disponeringer		55 514	150 023



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		68 682	64 149
Sum fordringer		68 682	64 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		257 842	277 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		257 842	277 762
Sum omløpsmidler		326 523	341 912
SUM EIENDELER		326 523	341 912
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		501 394	556 907
Sum opptjent egenkapital		-501 394	-556 907



Sum egenkapital	-501 394	-556 907
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	772 056	856 905
Sum annen langsiktig gjeld	772 056	856 905
Sum langsiktig gjeld	772 056	856 905
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	264	188
Leverandørgjeld	3 613	1 208
Annen kortsiktig gjeld	51 984	40 518
Sum kortsiktig gjeld	55 861	41 914
Sum gjeld	827 917	898 819
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	326 523	341 912



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

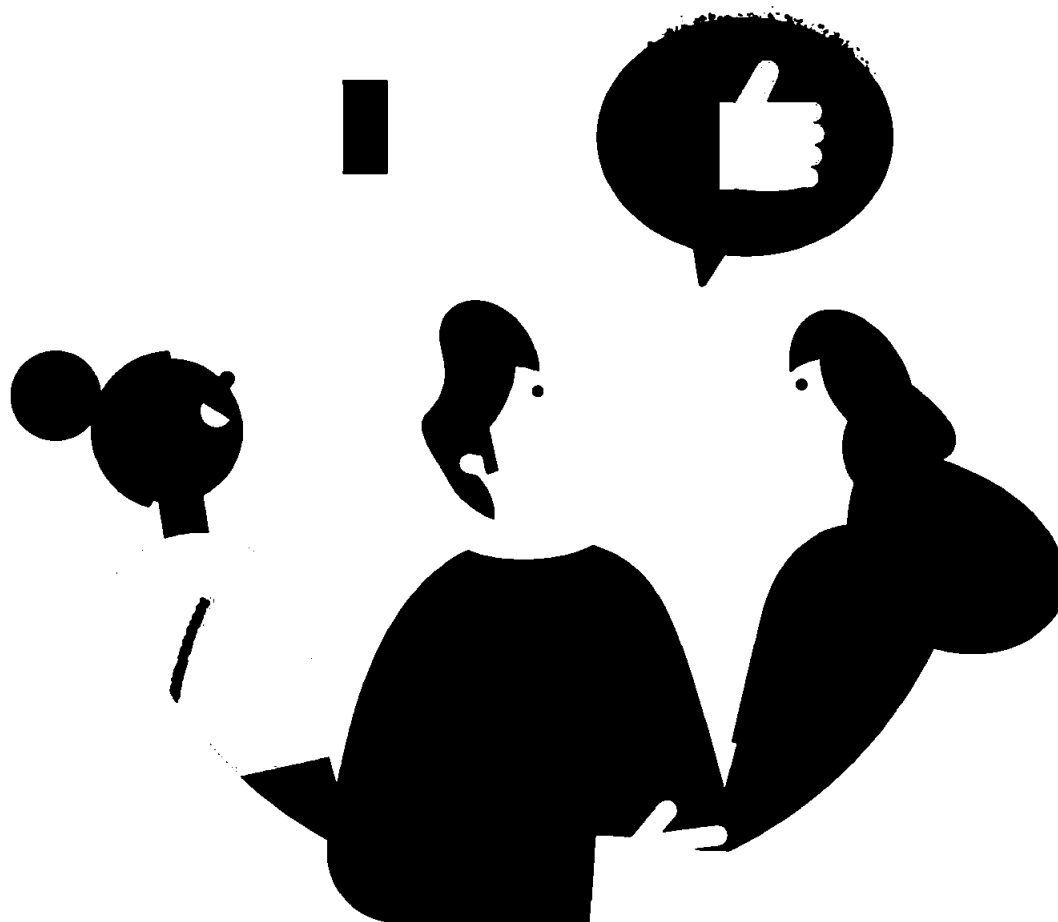
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5504 Ljabru Forretningscenter SE





Til seksjonseierne i Ljabru Forretningscenter SE

Velkommen til årsmøte, tirsdag 18. april 2023 kl. 18 hos Elektrikertjenesten i Ekebergveien 312.

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 Ljabru Forretningscenter SE 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 Ljabru Forretningssenter SE
avholdes tirsdag 18. april 2023 kl. 18 hos Elektrikertjenesten i Ekebergveien 312.

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

- A) Forslag Håkon Brunæs – div. saker

Innkommet forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år, Yassin El Barkani og Hans O lav Rise har meldt sitt kandidatur

Oslo, 15.03.2022
Styret i Ljabru Forretningssenter SE

Cecilie Sommerfelt/s/ Bente Blom Haaheim/s/ Tore Wolden/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Sommerfelt	Ekebergveien 312
Styremedlem	Bente Blom Haaheim	Ekebergveien 312
Styremedlem	Tore Wolden	Solveien 49 B
Varamedlem	Jens Petter Abrahamsen	Oberst Rodes Vei 47 B
Varamedlem	Maren Langvik Eilertsen	Ekebergveien 312

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Ljabru Forretningssenter SE

Sameiet består av 30 seksjoner.

Ljabru Forretningssenter SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986852387, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

184 79

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

Ljabru Forretningssenter SE har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2022

Det sittende styret har avholdt 8 styremøter i løpet av perioden, og for øvrig holdt jevnlig kontakt pr. tlf og mail.

Utbedringer:

- Reparert dørpumpen på inngangsdøren til 2. etasje, samt montert nytt utelys m/bevegelsessensor.
- Reparert varmekablene i utvendig trapp.
- Vasket/skurt takvindue i 3. etasje.
- Byttet ut brannslukkere – merket nødutganger
- Skaffet hjertestarter (plassert hos Rørleggertjenesten AS)
- Montert el-bil lading for 6 biler på parkeringsplassen ute
- Byttet ut gammel garasjeport
- Innhentet anbud på maling av byggets nord- og østside. Inngått avtale med Kjelsås Malerservice, som starter opp til våren
- Gjennomført en «kampanje» for å få flere beboere med på Vibbo – vellykket, de aller fleste er nå med der

Uforutsette hendelser:

- En vannlekkasje hos beboer i 2. etasje ble utbedret, dette gikk under sameiets forsikring hos If, og egenandelen på NOK 10 000,- ble dekket av sameiet
- Det var i midten av desember tyver på ferde i en av leilighetene i 1. etasje. Her ble det blant annet stjålet et nøkkelknippe med nøkler til hoveddørene våre. Styret var samme dag i kontakt med If Forsikring. Der fikk vi bekreftet at dette ikke ville berøre evt. innbrudd i boder og leiligheter så lenge disse var forsvarlig låst. Det ble dermed vedtatt at det å bytte ut alt av låser osv. ikke ville bli gjennomført.

Endringer i avtaler/leverandører:

- Endret bygningsforsikring fra Fremtind til If
- Reforhandlet grunnpakken for bredbånd og TV hos Telia
- Sameiets strømvtale med Fjordkraft ble omgjort med virkning fra 1/11-2022 fra en variabel prisavtale til en spotprisavtale
- Det ble vedtatt i styrets budsjettmøte 19.10.22 å øke fellesutgiftene med 10 % f.o.m. 01.01.23. Dette grunnet stadig økning av sameiets driftsutgifter. I tillegg ble det vedtatt at finansieringen av malerarbeidet på byggets nord- og østside må finansieres via kapitalinnkalling fra hver enkelt seksjonseier, fordelt etter sameiebrøk. Informasjon om dette ble sendt alle seksjonseiere rett etter møtet, med beskjed om at betalingsfrist ville bli fordelt på to omganger; med frist 01.04.23 og 01.05.23. Nøyaktig fordeling av sum fordelt på sameiebrøk har også blitt sendt alle seksjonseiere.

Fremtidige planer:

- Byggets nord- og østside skal males i løpet av våren 2023
- Vurderer nødvendigheten av evt. rørspyling av alle rør i løpet av året



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene pr 1.5.22 som ikke var budsjettet samt høyere inntekter fra vaskeriet enn budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med trekking av strøm kabler til el-billading. Energikostnadene ligger også noe over budsjett.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. 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. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 270 662.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

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 strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi 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 Ljabru Forretningscenter SE.

Lån

Ljabru Forretningscenter SE har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med en rest løpetid på 7 år. Renter er pr mars 2023 6,5%. 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 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23. I tillegg er det budsjettet med innkreving av ekstra kr 394 000 til dekning av kostnadene til malerarbeider.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ljabru Forretningscenter

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ljabru Forretningscenter.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JKZUM-YY1ST-NIYB4-EJ2OE-LIDIQ-3UFD8



SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER ORG.NR. 986 852 387, KUNDENR. 5504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 312 223	1 235 436	1 285 000	1 461 000
Innbetalinger		0	0	0	394 000
Vaskeri		0	4 520	0	16 000
Ladeinntekter EL-bil		2 320	0	0	0
Andre inntekter	3	28 941	4 400	4 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 343 484	1 244 356	1 289 000	1 871 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-5 640	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 876	-6 008	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-86 993	-84 540	-86 700	-89 000
Konsulenthonorar	7	-9 340	-12 371	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-233 177	-138 226	-110 000	-514 000
Forsikringer		-103 331	-107 884	-115 000	-99 586
Festeavgift		-75 765	-75 765	-100 000	-75 760
Kommunale avgifter	9	-181 367	-180 349	-183 200	-214 100
Energi/fyring		-190 252	-138 994	-160 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 663	-174 184	-175 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-114 093	-95 216	-152 700	-169 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 248 317	-1 059 178	-1 168 240	-1 620 706
DRIFTSRESULTAT		95 168	185 178	120 760	250 294
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	947	113	1 700	1 500
Finanskostnader	12	-40 601	-35 268	-59 700	-71 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 654	-35 155	-58 000	-70 200
ÅRSRESULTAT		55 514	150 023	62 760	180 094
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		55 514	150 023		



SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER
ORG.NR. 986 852 387, KUNDENR. 5504

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 404	131
Forskuddsbetalte kostnader		61 862	64 018
Andre kortsiktige fordringer	13	1 416	0
Driftskonto OBOS-banken		187 692	225 613
Sparekonto OBOS-banken		70 149	52 149
SUM OMLØPSMIDLER		326 523	341 912
SUM EIENDELER		326 523	341 912
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-501 394	-556 907
SUM EGENKAPITAL		-501 394	-556 907
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	772 056	856 905
SUM LANGSIKTIG GJELD		772 056	856 905
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 529	23 456
Leverandørgjeld		3 613	1 208
Påløpte renter		264	188
Annen kortsiktig gjeld	16	17 455	17 062
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 861	41 914
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 523	341 912
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023

Styret i Sameiet Ljabru Forretningssenter

Cecilie Sommerfelt/s/

Bente Blom Haaheim/s/

Tore Wolden/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 114 472
Kabel-tv	146 943
Garasje	33 408
Dugnad	17 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 312 223

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeri	18 941
Refusjon fra Lyse	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	28 941

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2021/2022, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 876.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 340
SUM KONSULENTHONORAR	-9 340

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 561
Drift/vedlikehold VVS Drift/ vedlikehold elektro	-16 585
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-82 677
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 645
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 725
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 711
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-274
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-233 177

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-93 892
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-87 262
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-181 367

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

Container	-1 625
Driftsmateriell	-1 911
Vaktmestertjenester	-51 234
Renhold ved firmaer	-30 518
Snørydding	-18 719
Andre fremmede tjenester	-598
Trykksaker	-388
Andre kontorkostnader	-296
Porto	-260
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 736
Velferdskostnader	-3 917
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 093

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	302
Renter av sparekonto i OBOS-banken	475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	170
SUM FINANSINTEKTER	947

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-40 601
SUM FINANSKOSTNADER	-40 601

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Vaskeri desember	1 416
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 416

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010

-1 600 000

743 095

Nedbetalt i år

84 849

-772 056

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-772 056

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader

-17 455

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-17 455



Innkomne forslag:

A) Forslag fra Håkon Brunæs

- Trimme høyde på tuniker og fjerne trær slik at de ikke er så høye å dekker for all sol. De vokser fryktelig fort!)
- Sjøppel i tilhengere og parkering av tilhengere- tar for mange parkeringsplasser og ser stygt ut.
- Oppbevaring av stiger etc bør holdes i eget areal og ikke oppleves som sjenanse for beboere. Er plasser ved boden ved garasjen.
- Jeg opplever ofte vond odør/lukt fra sluk på bad- Er det hos andre?
- Alle bør ha sko inne i leilighetene sine, ikke i gangen.
- Døren til felles arealet burde alltid være låst.

Styrets innstilling

Styret bestiller befaringsbeskjæring av tujaer og rørinspeksjon i sameiet. De andre punktene går innunder husordensreglene, men kan fint tas som en orienteringssak i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret bestiller befaringsbeskjæring av tujaer og rørinspeksjon i sameiet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP4294906. 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.

2021	Infrastruktur for el-billading, ute	
2020	Større vedlikehold og rehabilitering	
2017 - 2017	Ny belysning utendørs.	Maling av fasader.
2016 - 2016	Rehab. trapper, asfaltert gårdsplass.	Merking ringeklokker, nye askebegre og nytt søppelkassestativ.
2013 - 2013	Utført malerarbeid på øst-og vestveggen	
2013 - 2013	Rehabilitering av trappeadkomst	
2009 - 2010	Takarealer mm	Oppgradering av takarealer (og terrasser, gesimser) ferdigstilt i 2010. I tillegg ble kledning av yttervegger i 3. og 4. etasje byttet ut på grunna av råte.



5504 Ljabru Forretningssenter SE

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: oei@obos.no

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