



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 331 917
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS PLASS
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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 760 004	1 579 848
Sum inntekter		1 760 004	1 579 848
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	148 330
Annen driftskostnad		1 788 465	1 254 569
Sum kostnader		1 948 205	1 402 899
Driftsresultat		-188 200	176 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 618	2 506
Sum finansinntekter		1 618	2 506
Annen finanskostnad		233	
Sum finanskostnader		233	0
Netto finans		1 385	2 506
Ordinært resultat før skattekostnad		-186 815	179 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		-186 815	179 455
Årsresultat		-186 815	179 455
Totalresultat		-186 815	179 455
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-186 815	179 455
Sum overføringer og disponeringer		-186 815	179 455



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			
Kundefordringer		30 888	
Andre fordringer		15 309	10 906
Sum fordringer		46 197	10 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 383	939 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 383	939 112
Sum omløpsmidler		793 580	950 018
SUM EIENDELER		793 580	950 018

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		740 299	927 114
Sum opptjent egenkapital		740 299	927 114
Sum egenkapital		740 299	927 114
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 080	8 127
Annen kortsiktig gjeld		19 201	14 777
Sum kortsiktig gjeld		53 281	22 904
Sum gjeld		53 281	22 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		793 580	950 018



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225448

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 331 917
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS Plass
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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2022

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 987 331 917
SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS Plass

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 760 004	1 579 848
Sum inntekter		1 760 004	1 579 848
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	148 330
Annen driftskostnad		1 788 465	1 254 569
Sum kostnader		1 948 205	1 402 899
Driftsresultat		-188 200	176 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 618	2 506
Sum finansinntekter		1 618	2 506
Annen finanskostnad		233	
Sum finanskostnader		233	0
Netto finans		1 385	2 506
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		-186 815	179 455
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-186 815	179 455
Årsresultat		-186 815	179 455
Totalresultat		-186 815	179 455
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-186 815	179 455
Sum overføringer og disponeringer		-186 815	179 455



Organisasjonsnr: 987 331 917
SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS Plass

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			
Kundefordringer		30 888	
Andre fordringer		15 309	10 906
Sum fordringer		46 197	10 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		747 383	939 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		747 383	939 112
Sum omløpsmidler		793 580	950 018
SUM EIENDELER		793 580	950 018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		740 299	927 114
Sum opptjent egenkapital		740 299	927 114



Sum egenkapital	740 299	927 114
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	34 080	8 127
Annen kortsiktig gjeld	19 201	14 777
Sum kortsiktig gjeld	53 281	22 904
Sum gjeld	53 281	22 904
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	793 580	950 018



Organisasjonsnr: 987 331 917
SAMEIET LISA KRISTOFFERSENS Plass

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

5548 Lisa Kristoffersens Plass SE





Til seksjonseierne i Lisa Kristoffersens Plass SE

Velkommen til årsmøte, onsdag 2. mars 2022 kl. 17.30 i Sagene IF klubbhus, Stavangergata 32.

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 Lisa Kristoffersens Plass 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 Lisa Kristoffersens Plass SE avholdes onsdag 2. mars 2022
kl. 17.30 i Sagene IF klubbhus, Stavangergata 32.**

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Sanering av skjeeggkre. Forslag fra eier.
- B) Oppgradering av internett/bredbånd. Forslag fra eier.

For innkomne forslag, se side 18

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 10.02.2022

Styret i Lisa Kristoffersens Plass SE

Kjell Åge Karlsen/s/ Ina Maria Bergmann/s/ Eivind Molde/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Åge Karlsen
Styremedlem	Ina Maria Bergmann
Styremedlem	Eivind Molde
Varamedlem	Daniel Ski
Varamedlem	Erik Onarheim Storm

Valgt

2021-2022
2020-2022
2021-2023
2021-2022
2021-2022

Styret består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Lisa Kristoffersens Plass SE

Sameiet består av 57 seksjoner.

Lisa Kristoffersens Plass SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 331 917, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med adresse Bergensgata 26-38.

Gårdsnummer er 222 og bruksnummer 226.

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

Lisa Kristoffersens Plass SE 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Forrige årsmøte ble holdt på Vibbo fra 25.02.21 kl. 09:00 til 06.03.21 kl. 16:00.

Siden årsmøtet, er det holdt fem ordinære styremøter. I tillegg er det holdt konstituerende møte, budsjettmøte og regnskapsmøte hos OBOS.

Høsten 2021 har styret gjennomført et omfattende vedlikeholdsarbeid. Det har omfattet dørkarmer mellom trappeoppgangen og svalgangene, vinduer i oppgangen, to ståldører samt en ståldør til sykkelboden. Det er skiftet fliser i trappeoppgangen, en betongsøyle på svalgangene er reparert, og det er slipt spor i betongelement mellom etasjene, slik at vannet renner ut. I branntrappen er det festet såkalte trappeneser i de tre nederste etasjene, for å hindre at folk skal gli på trappetrinnene. Det gjenstår trappeneser i resten av trappen, og de vil komme på plass tidlig i 2022. Arbeidet er utført av Pro Byggteknikk AS.

Utendørs har vi oppgradert området mellom hovedinngangen og inngangen til Kiwi. Gamle heller og 10 - 15 centimeter med jord er fjernet. Dette er erstattet med fiberduk, et avrettingslag, grusarmering i hard plast, og så fem centimeter elvesingel på topp. En kum er også senket. Og trærne har fått god beskyttelse mot skade. Arbeidet er utført av Tranby AS, og var ferdigstilt 7. desember. Dette er noe vi har hatt på agendaen lenge, og vi er glade for at det kom i mål før vinteren.

Bygget vi bor i, er fra 2004. Behovet for vedlikehold er ventet å øke. Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som omfatter perioden 2022-2024. Den er laget av Pro Byggteknikk AS, og av planen framgår det at sameiet blant annet bør gjennomføre vedlikehold av vinduer utvendig. Det er viktig å ha en helhetlig plan for vedlikehold, og vi vil følge opp planen år for år framover.

Styret har inngått rammeavtale med Rørlegger Teknikk AS. Det samme har Voldsløkka Park SE og Bergensgata 26 Garasjesameie gjort. Vi ser en stor fordel med å ha felles rørleggeravtale for alle sameiene. Dette vil også være et gode for beboere som har behov for rørleggertjenester. De kan da velge å benytte en rørlegger som kjenner bygget godt. -Bodene har fått nye skilt. I tillegg til bodens nummer, viser skiltene det tilhørende seksjonsnummer, eller leilighetsnummer (ikke adresse). Dette stod ikke på skiltene tidligere.

Rutinen for å bestille systemnøkler er endret. Slike nøkler bestilles heretter fra OBOS, og det er kun eier som kan bestille.

Dugnad er gjennomført over to dager.

Vi har gjennomført innsamling av farlig avfall.

Årlig brannkontroll er utført av Schneider Electric.

Vi deltok på felles julerettening sammen med Voldsløkka Park.

Avtalen med Sicron Norge AS om webhotell for lisakristoffersensplass.no er sagt opp, og alle tjenester knyttet til dette domenet er kansellert. Vi har ikke behov for dette nå når vi har Vibbo.

Vi har fått på plass ny alarmløsning for heisen (GSM).

I løpet av året har styret fått flere henvendelser om støy fra leiligheter, røyking og forsøpling (feilplassert avfall, kasting av sneiper). Vi har fulgt dette opp direkte med dem det gjelder. Vi har også laget temasiden «Godt naboskap» på Vibbo, og endret teksten på siden om svalgangene, slik at det nå står: «Røyking bør ikke skje på svalgangene. Sigarettøyk kan sive inn gjennom åpne vindu, og være til ubehag. Sneiper må ikke under noen omstendighet kastes over rekkverket, ned på vårt felles grøntområde, der barn leker.» Vi har videre prøvd å få husordensreglene bedre kjent gjennom nye temasider som «Ny i sameiet» og «Spørsmål og svar», en side med 20 spørsmål og svar om sameiet. Disse sidene er bekjentgjort via nyhetssaker på Vibbo, der vi også har understreket at eiere har et ansvar for at leietakere gjøres oppmerksom på at de både må sette seg inn i, og følge husordensreglene. Det er viktig å være klar over at bygget er laget av betongelementer som leder lyden over flere etasjer. Derfor kan mange, også i andre deler av bygget, bli sjenert av høye lyder fra en leilighet. Derfor er det også vanskelig å si sikkert hvor lydene kommer fra. Det er ikke sikkert at det er fra nærmeste nabo, selv om det kanskje kan virke slik.

Vibbo: Styret bruker beboerportalen Vibbo aktivt til informasjon og kommunikasjon. Vi er veldig godt fornøyde med hvordan Vibbo fungerer til dette formålet. Siden forrige årsmøte har vi publisert 29 nyhetssaker og laget en rekke nye temasider, som «Spørsmål og svar», «Ny i sameiet», «Godt naboskap», «Kameraovervåkning», «FAQ» (20 spørsmål og svar på engelsk). Vi har til sammen 29 temasider, der formålet er å gi beboerne best mulig informasjon. Alle nye beboere får velkomstmelding på Vibbo.

Økonomisk avklaring mellom sameiene

Tidligere har Lisa Kristoffersens Plass SE og Voldsløkka Park SE delt på utgiftene til drift av garasjen. Dette har ikke vært noen god løsning. Styrene har forsøkt å stipulere forbruk basert på antakelser og råd fra leverandører. Det har vært knyttet stor usikkerhet til denne stipuleringen. Situasjonen har vært utilfredsstillende for alle parter, også i lys av at garasjen er et eget sameie (Bergensgata 26 Garasjesameie), med eget budsjett og regnskap.

Nå er denne situasjonen historie. Strøm og andre utgifter som tilhører garasjen, blir belastet garasjen. Samtidig krever garasjesameiet nå inn felleskostnader både fra de to boligsameiene og bileierne.

Hovedproblemet har vært at garasjen ikke har hatt egne strømmålere. Men 12.01.2021 ble det installert tre undermålere som registrerer forbruket. Styrene er blitt enige om en fordelingsnøkkel, og driftsutgiftene i garasjen fordeles nå i samsvar med denne nøkkelen. Løsningen ble endelig vedtatt i et felles styremøte 28.04.2021, sammen med rådgiver fra OBOS.

Lisa Kristoffersens Plass SE og Voldsløkka Park SE fakturerer nå Bergensgata 26 Garasjesameie for forbruket på undermålerne.



Garasjesameiets felleskostnader fordeles fra 2021 likt mellom boligsameiene på den ene siden og bileierne på den andre. P-plasser utgjør 50 prosent av garasjearealet, mens bodarealet utgjør resten. Derfor betaler bileierne halvparten (1/79-del på hver). Den andre halvparten fordeles mellom Voldsløkka Park SE og Lisa Kristoffersen Plass SE iht. antall boder, slik at brøken utgjør 49/106 for Voldsløkka Park SE og 57/106 Lisa Kristoffersens Plass SE.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 760 004.

Innkrevde felleskostnader er i samsvar med budsjett.

Andre inntekter består av oppgjør historisk energi mot garasjesameiet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 948 205.

Dette er ca kr 126 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak felleskostnader til garasjesameiet. Dette var ikke budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 186 815 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 740 299 og vi anser sameiets økonomi som god.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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 500 000 til større vedlikehold som omfatter maling og skraping av vinduer. Videre gjenstår det noe arbeid i trappeoppganger og svalganger, herunder trappeneser. Det er på tide at ventilasjonsanlegget får en ny rens og styret har budsjettert med dette tiltaket. Det er vurdert nødvendig med kameraer i bodområdene og styret har således budsjettert med 2 nye kameraer.

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.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. 2021 var et spesielt år i så måte med uvanlig store variasjoner i strømprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi i budsjett antatt at prisene på kwh reduseres noe sammenliknet mot siste halvdel av 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 30 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Lisa Kristoffersens Plass SE.

Lån

Lisa Kristoffersens Plass SE har ikke lån.

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 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22. Telenor har varslet prisøkning og for å imøtekomme denne, er budsjettet basert på kr 57 i regulering fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lisa Kristoffersens Plass

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lisa Kristoffersens Plass.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: EHL6P-C3MBA-WT58F-1NUOQ-1ALPA-4BKZ8



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-16 06:43:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EHJ6P-C3MBA-WT58F-1ALPA-4BKZ8

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>



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 729 116	1 579 848	1 729 000	1 998 000
Andre inntekter	3	30 888	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 760 004	1 579 848	1 729 000	1 998 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-18 330	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-130 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-8 550	-7 466	-11 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 290	-100 430	-103 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-30 151	-16 627	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-616 715	-111 962	-490 000	-842 000
Forsikringer		-110 685	-96 951	-106 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-408 707	-403 652	-408 000	-418 000
Energi		-52 784	-30 289	-50 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-207 929	-188 547	-204 000	-230 000
Andre driftskostnader	10	-249 653	-298 644	-275 000	-286 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 948 205	-1 402 899	-1 822 000	-2 239 000
DRIFTSRESULTAT		-188 200	176 949	-93 000	-241 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 618	2 506	0	0
Finanskostnader	12	-233	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 385	2 506	0	0
ÅRSRESULTAT		-186 815	179 455	-93 000	-241 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	179 455		
Fra opptjent egenkapital		-186 815	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		53	2 712
Kundefordringer		30 888	0
Forskuddsbetalte kostnader		15 256	8 194
Driftskonto OBOS-banken		104 363	297 483
Sparekonto OBOS-banken		643 020	641 629
SUM OMLØPSMIDLER		793 580	950 018
<hr/>			
SUM EIENDELER		793 580	950 018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		740 299	927 114
SUM EGENKAPITAL		740 299	927 114
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	14 777
Leverandørgjeld		34 080	8 127
Annen kortsiktig gjeld	13	19 201	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 281	22 904
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		793 580	950 018
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2022

Styret i Sameiet Lisa Kristoffersens Plass

Kjell Åge Karlsen/s/

Ina Maria Bergmann/s/

Eivind Molde/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 330 212
Forretningslokale	207 384
TV/bredbånd	191 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 729 116

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strømkostnader innbetalt av Bergensgata 26 Garasjesameie	30 888
SUM ANDRE INNETEKTER	30 888

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 550.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 151
Tømrer Dahl (vedl.h.rapp)	-15 000
SUM KONSULENTHONORAR	-30 151

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-153 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-231 724
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 958
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-135 508
Egenandel forsikring	-21 393
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-616 715

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-200 947
Renovasjonsavgift	-207 761
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-408 707

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-665
Container	-4 091
Driftsmateriell	-130
Vaktmestertjenester	-106 228
Vakthold	-45 504
Renhold ved firmaer	-76 322
Andre fremmede tjenester (domene, sms)	-2 177
Kontor- og datarekvizita	-520
Trykksaker	-1 657
Andre kontorkostnader	-3 360
Telefon	-3 463
Porto	-2 399
Bankgebyr	-3 138
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-249 653



NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 391
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	227
SUM FINANSINTEKTER	1 618

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-233
SUM FINANSKOSTNADER	-233

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-19 201
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-19 201



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Sanering av skjeggkre. Forslag fra Joakim Ousdal

Sanering av skjeggkre i hele bygget. Da blir både de leiligheter som allerede har fått det kvitt det, og man slipper at det sprer seg til leiligheter som ikke har fått det enda.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget. Dette er av styret ikke ansett som et vesentlig problem i sameiet, og sanering av alle seksjoner innebærer enorme inngrep for samtlige -i tillegg til store kostnader. Den enkelte eier må selv ta ansvar for egen seksjon og besørge tiltak for egen regning. Det er viktig å peke på følgende bestemmelse i sameiets vedtekter 5-1 (9):

«Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret».

Dette understreker viktigheten av eiers ansvar, både for egen enhet samt sine naboer.

Styret tar innspillet med seg og vil se på muligheter for å tegne forsikring som dekker slike tilfeller i fremtiden.

B) Oppgradering av internett/bredbånd. Forslag fra Joakim Ousdal

Oppgradering av internett/bredbånd til raskere hastighet/mer frihet. Forslag: Bytte abonnement til Telenor frihet M der hver enkelt leilighet selv kan disponere en pott med poeng til å velge fritt mellom internetthastighet og tv-kanaler.

Styrets innstilling: Vi forstår forslaget dithen at det er ønskelig å endre felles avtale som sameiet har i dag.

Forslag om å endre sameiets kollektive avtale om TV / internett var til behandling på årsmøte i fjor. Dette ble ikke vedtatt. Styrets innstilling til fjorårets forslag var følgende:

«Dagens avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) inneholder både TV og internett. Avtalen inkluderer et bredt innhold av kanaler og strømmetjenester (T-We) hvor den enkelte kan tilpasse innholdet selv. Internetthastigheten i avtalen utgjør 10 Mbps og ønsker den enkelte høyere hastighet, kan oppgradering av dette gjøres individuelt. For eksempel kan det økes til 75/10 Mbps for en tilleggskostnad på kr 309».

Dette er fortsatt gjeldende, den enkelte eier kan selv inngå avtale om å øke hastigheten på sitt internett for egen kostnad.

Styret støtter ikke forslaget, men vil undersøke hvilke alternativer som kan være aktuelle og eventuelt fremme nytt forslag på et senere møte.

BESKYTTET



FØLGENDE PERSONER STILLER TIL VALG

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Kjell Åge Karlsen

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Ina Bergmann

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Styret

Henvendelser til styret kan rettes til lisakristoffersensplass@hotmail.com eller via Vibbo.no

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Styret oppfordrer alle beboere til å bruke Vibbo aktivt. Husk at dere som leier ut leiligheten bør registrere leietaker på Vibbo. Da får beboer informasjon om det som skjer, og styret får oversikt over de som bor i sameiet. Dette er også vedtektsfestet.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Dugnad

Sameiet avholder dugnad en gang i året over 2 dager, vanligvis på våren. Styret varsler om dugnad i god tid. Vårdugnaden vil bli avholdt 10. og 11. mai 2022.

Vaktmester og renhold

Lisa Kristoffersens Plass SE har avtale om vaktmestertjeneste og renhold med Vaktmester Andersen som kan kontaktes direkte på telefon 22 38 92 92 eller post@vaktmesterandersen.no

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på telefon 22 97 10 70.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser i Bergensgata 26 Garasjesameie.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles via OBOS. Bestillingen sendes på e-post til adressen oef@obos.no. Skriv følgende i emnefeltet: 5548 Nøkkelpostbestilling. Husk å oppgi nøkkelnummer og leveringsadresse.

Postkasseskilt bestilles hos Låsspesialisten på e-post.

Se Vibbo for ytterligere informasjon



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Skadeforsikring AS med polisenummer 6634206. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slukkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Hafslund AS tok over som strømleverandør etter Entelios 8. mars 2021. Fortum Strøm AS er fakturautsteder for Hafslund Strøm.

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

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Vedlikeholdsarbeider i oppganger og svalganger (dørkarmer, bytte av flis) Installert ståldører Innhentet vedlikeholdsplan Oppgradert uteområde mellom vår hovedinngang og Kiwi
2019	Etablering av el-bil lading i garasjesameiet
2018	Nytt callinganlegg
2017	Bytte til LED-lamper i svalganger og branntrepp.
2016	Oppgradering av uteareal. Nye benker, blomsterkasser, planter mv. Trær ved inngangen felt og nye plantet
2015	Oppgradert til LED lys i alle oppganger

BESKYTTET



	En komplett rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter og i bygget ble fullført i mars
2013	Oppgradering lekeplass
2011	Malt alle karmen på sameiets ytterfasade. Malt dørene mellom oppgangen og svalgangene. Montert nye tetningslister og sparkeplater som skal beskytte dørene. Eftersyn og reparasjon av ventilasjonsanlegg.

BESKYTTET



5548 Lisa Kristoffersens Plass 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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET