



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 191
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 44
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 06.08.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 479 134	1 658 878
Sum inntekter		1 479 134	1 658 878
Kostnader			
Lønnskostnad		64 501	103 701
Annen driftskostnad		1 039 765	1 791 734
Sum kostnader		1 104 266	1 895 434
Driftsresultat		374 868	-236 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 816	820
Sum finansinntekter		1 816	820
Annen finanskostnad		128 174	90 553
Sum finanskostnader		128 174	90 553
Netto finans		-126 358	-89 733
Resultat før skattekostnad		248 510	-326 289
Årsresultat		248 510	-326 289
Totalresultat		248 510	-326 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 510	-326 289
Sum overføringer og disponeringer		248 510	-326 289



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 613	2 117
Andre fordringer		1 362	919
Sum fordringer		7 976	3 037
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		212 123	163 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 123	163 498
Sum omløpsmidler		220 098	166 535
SUM EIENDELER		220 098	166 535

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 771 819	2 020 329
Sum opptjent egenkapital		-1 771 819	-2 020 329
Sum egenkapital		-1 771 819	-2 020 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 865 307	1 991 611
Sum annen langsiktig gjeld		1 865 307	1 991 611
Sum langsiktig gjeld		1 865 307	1 991 611
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 294	622
Leverandørgjeld		97 613	65 573
Skyldige offentlige avgifter			4 343
Annen kortsiktig gjeld		6 704	124 715
Sum kortsiktig gjeld		126 611	195 252
Sum gjeld		1 991 918	2 186 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		220 098	166 535



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516225

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 191
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 44
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 987 456 191
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 479 134	1 658 878
Sum inntekter		1 479 134	1 658 878
Kostnader			
Lønnskostnad		64 501	103 701
Annen driftskostnad		1 039 765	1 791 734
Sum kostnader		1 104 266	1 895 434
Driftsresultat		374 868	-236 556
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 816	820
Sum finansinntekter		1 816	820
Annen finanskostnad		128 174	90 553
Sum finanskostnader		128 174	90 553
Netto finans		-126 358	-89 733
Resultat før skattekostnad		248 510	-326 289
Årsresultat		248 510	-326 289
Totalresultat		248 510	-326 289
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		248 510	-326 289
Sum overføringer og disponeringer		248 510	-326 289



Organisasjonsnr: 987 456 191
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 613	2 117
Andre fordringer		1 362	919
Sum fordringer		7 976	3 037
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		212 123	163 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 123	163 498
Sum omløpsmidler		220 098	166 535
SUM EIENDELER		220 098	166 535
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 771 819	2 020 329
Sum opptjent egenkapital		-1 771 819	-2 020 329



Sum egenkapital	-1 771 819	-2 020 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 865 307	1 991 611
Sum annen langsiktig gjeld	1 865 307	1 991 611
Sum langsiktig gjeld	1 865 307	1 991 611
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22 294	622
Leverandørgjeld	97 613	65 573
Skyldige offentlige avgifter		4 343
Annen kortsiktig gjeld	6 704	124 715
Sum kortsiktig gjeld	126 611	195 252
Sum gjeld	1 991 918	2 186 863
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	220 098	166 535



Organisasjonsnr: 987 456 191
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1155

Sameiet Lybekkveien 44



Velkommen til årsmøte i Sameiet Lybekkveien 44

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Lybekkveien 33 - Kjellerlokalet - inngang fra hagen..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Vedtektsendring om antall styre- og varamedlemmer jfr § 3 i vedtektene
8. Fasaderehabilitering avgjøres på ekstraordinær generalforsamling
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lybekkveien 44



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Petter Holmann er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Styrets innstilling
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Årsrapport for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000.



Sak 7

Vedtektsendring om antall styre- og varamedlemmer jfr § 3 i vedtektene

Forslag fremmet av:

Hans-Ottar Riiser og Petter Holtmann

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektsendringer

Sameiet har fortsatt gamle vedtekter fra den gang gården var en del av sameiet Holmebakken (Lybekkveien 44, 46, 48 og 50). Vedtektene fra 1995 bør oppdateres. Dette er et større arbeid som krever innsats fra styret, noe som kan arbeides fram mot årsmøtet i 2025.

Jeg ønsker å forandre en ukontroversiell del av vedtektene for å gi sameiet større tyngde og arbeidskapasitet: antall styre- og varamedlemmer.

I dag har sameiet vedtektsfestet i § 3:

Til å ivareta sameiernes interesser velges et styre på 4 medlemmer, en fra hvert sameie med 4 personlige varamedlemmer. Ett av medlemmene skal være styrets leder.

Varamedlemmene skal få de samme saksdokumenter som styremedlemmene. Styrets leder innkaller og leder styremøtene. Styremedlemmene har også rett til å innkalle til styremøte. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt sakliste. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer er tilstede.

Få aktive styremedlemmer gjør styrearbeid sårbart og potensielt lite effektivt. Sameiet har ofte flere store saker pågående samtidig, og det er viktig at flere deltar i arbeidet.

Ett styre på inntil fire og to vara vil kunne sikre kontinuitet ved fraflytting, sykdom eller annet. Det blir flere å fordele arbeidet på, og man slipper at arbeidsmengden legges på noen få. Flere medlemmer i styret kan sikre større eierskap til sameiet. Spesielt viktig når det er store beslutninger om økonomi og investeringer.

Forslag til ny ordlyd i punkt 3:

Styret skal bestå av formann, inntil tre styremedlemmer og inntil to varamedlemmer.

Varamedlemmene skal få de samme saksdokumenter som styremedlemmene. Styrets leder innkaller og leder styremøtene. Styremedlemmene har også rett til å innkalle til styremøte. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt sakliste. Det skal føres protokoll fra styremøtene. Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer er tilstede.

Forslag til vedtak

Årsmøtet sier ja til vedtektsendringen for § 3



Sak 8

Fasaderehabilitering avgjøres på ekstraordinær generalforsamling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vil bli presentert forslag på utførelse, fargevalg, forslag til balkongutvidelse og finansiering. Styret anbefaler balkongutvidelse da dette er en mindre kostnad i tillegg til arbeidene som uansett må gjøres på balkongene. Planlagt igangsettelse våren 2025.

Avgjørelse om rehabiliteringen vil skje på en ekstraordinær generalforsamling.

Styrets innstilling

Sameiet avholder en ekstraordinær generalforsamling om rehabilitering og finansiering.

Forslag til vedtak

Sameiet avholder en ekstraordinær generalforsamling om rehabilitering og finansiering.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

NB: Holmann stiller seg til disposisjon for kun 1 - ett år til.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Holtmann

Holtmann har vært styreformann i flere perioder, og ønsker å tre tilbake. Han stiller seg til disposisjon ett - 1 år til, mens nye kandidater får styreeerfaring.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jorunn Johansen

Jorunn har sittet to år i styret og har opparbeidet seg erfaring. Hun er en pådriver for fasaderehabiliteringen.

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Andreas Kamøy

Andreas og familien flyttet inn i sameiet for ett år siden.



- Vara Ønskes

Styret har ikke fått kandidater til varamedlem nr 2.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Petter Holtmann	Lybekkveien 44 B
Styremedlem	Jorunn Johansen	Lybekkveien 44 A
Styremedlem	Malene Nordahl	Lybekkveien 44 B
Styremedlem	Hans-Ottar Riiser	Lybekkveien 44 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lybekkvn44@styrerommet.no.

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Lybekkveien 44

Sameiet består av 24 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

857

2
7

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

Sameiet Lybekkveien 44 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeide 2023/24

I styret: Jorun Johansen, Malene Nordahl, Hans-Ottar Riiser.
Styreleder Petter Holtmann.

Samarbeidet i styret er hyggelig og fungerer godt.

I perioden er det avholdt 6 styremøter i tillegg til utstrakt kommunikasjon på mail, SMS, telefon og befaringer.

Fasade

Hovedoppgaven har vært den kommende fasaderehabiliteringen. Styret har engasjert konsulentfirmaet PX Solution AS til å innhente anbud og presentere tilbudene for styret.

Styret har engasjert fargekonsulenten som har vært ansvarlig for fargevalget i Holmenskogen, de fire blokkene tvers over veien for oss.

Alternative løsninger vil bli presentert på årsmøtet. Beslutning vil bli foretatt på ekstraordinær generalforsamling.

Bergvarmeanlegget

Serviceavtale for varmepumpe og bergevarmeanlegg er inngått med Dråpe AS.

Inngangsdører

Inngangsdørene er sikret med skinner etter innbruddet i en rekke boder i fjor vinter.

Holmentårnet

Styret engasjerte seg i motstand mot bygging av det mer enn 32 meter høye holmentårnet som skal bygges over Remabutikken. Vi mener dette blir et ruvende fremmedelement i bomiljøet på Holmen. Dessverre har bystyret gitt tillatelse til bygging.

Fellesarealet

Samleiet er deleier av Fellesarealet Holmen som drifter fotballbanen, basketballbane, skøytebane, petanquebane, uteplasser, griller og grøntareal. Alle beboere er velkommen til å benytte området. Et styremedlem er engasjert i driften.

Vaktmester har sluttet

Etter mer en 30 år som sameiets vaktmester har Joao sluttet. Heretter vil beboere i samarbeid med styret gjøre vaktmesteroppgaver, som å skifte lyspærer, olje låser, søppelplukking og annet. Det er viktig å gi styret beskjed om forhold som krever vedlikehold. Sameiet sparer ikke ubetydelige summer på dette.

Trefelling

Beskjæring av trær langs Lybekkveien er utført og en stor døende gran har blitt felt foran eiendommen. I tillegg har styret selv stått for klipping av hekken mot syd.

Dørmatter

Vi har inngått avtale med Rask & Ryddig AS om abonnement på dørmatter som byttes hver 14. dag.

Sykkelboder

Styret har vedtatt å montere doble stikkontakter i hver av sykkelbodene. Dette øker sikkerheten ved lading av små batterier som f. eks. sykkelbatterier.

Dårlig trekk i peisene

Lybekkveien 44 har mange ildsteder, peiser eller peisinnsetser som fungerer dårlig. I likhet med de tre andre blokkene som ble bygget på samme tid, Lybekkveien 46, 48 og 50. Lybekkvn 46 har engasjert firmaet Peiskameratene AS, og fått rehabilitert pipeløp med godt resultat. Styret vurderer tiltak.

**Vaskeriet**

Betalingsautomaten i vaskeriet er demontert da det ikke lenger er mulig å skaffe vaskekort. Det medfører at vaskeriet er gratis i bruk så lenge maskinen fungerer.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad 14. mai. Det var godt fremmøte og vi fikk gjort alt planlagt.

Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Driftskostnadene er kr 125 516 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenttjenester fra PX Solutions AS.

Finanskostnader er kr 17 174 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteendringer i 2023.

Resultat

Årets resultat på **kr 248 510** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 93 487**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet for ordinær drift og vedlikehold i 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybekkveien 44.

Lån

Sameiet Lybekkveien 44 har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Lybekkveien 44

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lybekkveien 44 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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:

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Remso Dokumentnr: E88/F-G3N6K-EEQEZ-567YMA-DUZZ0-EE3EI



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi 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, 3. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnoekkel: ES8VF-G3V6K-EEQEZ-567YM-DU7Z0-EE3EI

Uavhengig revisors beretning - Sameiet Lybekkveien 44 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 374 670	1 202 658	1 374 000	1 280 000
Ladeinntekter EL-bil		20 086	234 001	0	0
Andre inntekter	3	84 378	222 219	45 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 479 134	1 658 878	1 419 000	1 280 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 501	-61 701	-54 000	-10 000
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 348	-5 745	-6 000	-6 000
Andre honorarer		0	-2 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-67 270	-64 685	-69 000	-71 300
Konsulenthonorar	7	-186 650	-4 257	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-76 156	-1 081 620	-69 000	-51 000
Forsikringer		-82 343	-74 728	-82 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-240 152	-202 651	-242 000	-285 300
Energi/fyring	10	-258 354	-237 233	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 192	-60 237	-126 000	-65 340
Andre driftskostnader	11	-63 301	-60 577	-84 750	-65 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 104 266	-1 895 434	-978 750	-890 690
DRIFTSRESULTAT		374 868	-236 556	440 250	389 310
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 816	820	1 000	0
Finanskostnader	13	-128 174	-90 553	-111 000	-134 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-126 358	-89 733	-110 000	-134 000



ÅRSRESULTAT	248 510	-326 289	330 250	255 310
Overføringer:				
Udekket tap	0	-326 289		
Reduksjon udekket tap	248 510	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		374	0
Kundefordringer		6 613	2 117
Forskuddsbetalte kostnader		988	919
Driftskonto OBOS-banken		211 480	160 292
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 580
Sparekonto OBOS-banken		643	626
SUM OMLØPSMIDLER		220 098	166 535
<hr/>			
SUM EIENDELER		220 098	166 535
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-1 771 819	-2 020 329
SUM EGENKAPITAL		-1 771 819	-2 020 329
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 865 307	1 991 611
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 865 307	1 991 611
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 774	120 211
Leverandørgjeld		97 613	65 573
Skyldige offentlige avgifter		0	4 343
Påløpte renter		12 163	622



Påløpte avdrag		10 131	0
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	4 504
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 611	195 252
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		220 098	166 535
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.04.2024

Styret i Sameiet Lybekkveien 44

Petter Holtmann /s/

Hans-Ottar Riiser /s/

Jorunn Johansen /s/

Malene Nordahl /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 204 104
Kapitalinnkalling	100 342
Bredbånd	60 192
Bod	10 032
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 374 670

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Støtte infrastruktur fra kommunen	84 378
SUM ANDRE INNTEKTER	84 378

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 000
Påløpte feriepenge	-1 530
Arbeidsgiveravgift	-7 971
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 501

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 348.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 094
PX Solutions AS	-183 556
SUM KONSULENTHONORAR	-186 650

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 112
Drift/vedlikehold VVS	-12 724
Drift/vedlikehold elektro	-7 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 477
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 161
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 603
Kostnader dugnader	-703
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-76 156

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-166 550
Feieavgift	-3 060
Renovasjonsavgift	-70 541
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-240 152

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-83 311
Strøm oljefyr el.bereeder	-175 043
SUM ENERGI / FYRING	-258 354

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER



Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 860
Renhold ved firmaer	-31 142
Snørydding	-21 435
Andre fremmede tjenester	-805
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 115
Andre kontorkostnader	-212
Bank- og kortgebyr	-2 732
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-63 301

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 099
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	700
SUM FINANSINNTEKTER	1 816

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-128 069
Renter på leverandørgjeld	-105
SUM FINANSKOSTNADER	-128 174

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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



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

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2016	-3 185 664
Nedbetalt tidligere	1 194 053
Nedbetalt i år	126 304
	-1 865 307
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 865 307

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 1155 Selskapsnavn: Sameiet Lybekkveien 44

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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