



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 916 601	1 343 484
Sum inntekter		1 916 601	1 343 484
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 590 000	1 179 857
Sum kostnader		1 658 460	1 248 317
Driftsresultat		258 141	95 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 833	947
Sum finansinntekter		4 833	947
Annen finanskostnad		52 545	40 601
Sum finanskostnader		52 545	40 601
Netto finans		-47 712	-39 654
Resultat før skattekostnad		210 429	55 514
Årsresultat		210 429	55 514
Totalresultat		210 429	55 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 429	55 514
Sum overføringer og disponeringer		210 429	55 514



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			
Andre fordringer		68 637	68 682
Sum fordringer		68 637	68 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 855	257 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 855	257 842
Sum omløpsmidler		500 492	326 523
SUM EIENDELER		500 492	326 523

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		290 965	501 394
Sum opptjent egenkapital		-290 965	-501 394
Sum egenkapital		-290 965	-501 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		689 986	772 056
Sum annen langsiktig gjeld		689 986	772 056
Sum langsiktig gjeld		689 986	772 056
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 581	264
Leverandørgjeld		54 246	3 613
Annen kortsiktig gjeld		35 644	51 984
Sum kortsiktig gjeld		101 471	55 861
Sum gjeld		791 457	827 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 492	326 523



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395446

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 852 387
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Rita Mikkelsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 916 601	1 343 484
Sum inntekter		1 916 601	1 343 484
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 590 000	1 179 857
Sum kostnader		1 658 460	1 248 317
Driftsresultat		258 141	95 168
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 833	947
Sum finansinntekter		4 833	947
Annen finanskostnad		52 545	40 601
Sum finanskostnader		52 545	40 601
Netto finans		-47 712	-39 654
Resultat før skattekostnad		210 429	55 514
Årsresultat		210 429	55 514
Totalresultat		210 429	55 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		210 429	55 514
Sum overføringer og disponeringer		210 429	55 514



Organisasjonsnr: 986 852 387
SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

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			
Andre fordringer		68 637	68 682
Sum fordringer		68 637	68 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 855	257 842
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 855	257 842
Sum omløpsmidler		500 492	326 523
SUM EIENDELER		500 492	326 523
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		290 965	501 394
Sum opptjent egenkapital		-290 965	-501 394



Sum egenkapital	-290 965	-501 394
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	689 986	772 056
Sum annen langsiktig gjeld	689 986	772 056
Sum langsiktig gjeld	689 986	772 056
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 581	264
Leverandørgjeld	54 246	3 613
Annen kortsiktig gjeld	35 644	51 984
Sum kortsiktig gjeld	101 471	55 861
Sum gjeld	791 457	827 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	500 492	326 523



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5504

Ljabru Forretningscenter SE



Velkommen til årsmøte i Ljabru Forretningscenter SE

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:

24. april 2024 kl. 18:00, Elektrikertjenesten i 1. etasje..

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.

OBOS Prosjekt

stiller i møtet for å informere om anbefalt våtromsrehabilitering

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 honorarer
7. Utskift av vinduer/tetrassedør
8. Forslag om endring av husordensreglene
9. Endring av vedtektene
10. Forslag om tilleggspunkt i vedtektene vedr. varmpumpe
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Ljabru Forretningscenter SE



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.

Styrets innstilling

Styret har bedt vår rådgiver i OBOS Kristina Bennin om å være møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Kristina Bennin 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.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5504 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000



Sak 7

Utskift av vinduer/tetrassedør

Forslag fremmet av:

Amalie Hyun Ju Eggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Jeg vet at man individuelt må stå for utskifte av vinduer og dør på terrassen, men tenkte at det ville være smart å sjekke om det er flere som har tenkt å gjøre dette i år/ neste år, da man vil spare mye på levering/kran, hvis man går sammen om dette. Kan det være fint å ta dette opp under fellesmøtet?

Styrets innstilling

Saken kan diskuteres på møtet. Det er opptil eierne å organisere dette.

Forslag til vedtak

Forslag til å finne felles leverandør og dato for utskifte av terrassevindu/dør, for de som ønsker dette.

Sak 8

Forslag om endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:

Cecilie Sommerfelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at følgende i punkt 1 strykes, da det ikke er slik det ønskes praktisert; "Emballasje)pappkartonger) må skjæres opp i passende størrelse, knyttes sammen, eller legges i plastpose før den eventuelt plasseres i gårdens søppelbeholdere."

Foreslår at følgende i punkt 2 strykes, da det ikke praktiseres; "Husdyrhold, herunder hold av hund og katt, som kan være til sjenanse for naboer, er ikke tillatt. Styret kan etter å ha mottatt søknad gir tillatelse til husdyrhold når søkeren undertegner eget forpliktende formular om hvordan husdyrhold skal praktiseres." Foreslår at det byttes ut med dette; "Husdyrhold er tillatt så lenge dette ikke fører til sjenanse for naboer. Ekskrementer etter hund og katt på eiendommen skal fjernes av eier."

Foreslår at punkt 4 erstatter "Vaskeriet kan benyttes i henhold til avmerket vasketid på panelet i vaskeriets forrom." med "Vaskeriet kan benyttes i henhold til tid man har reservert på tavlen i vaskeriet."

Foreslår at punkt 10 fjernes i sin helhet - forstår ikke betydningen

Foreslår at det i punkt 12 fjernes første del "Det lages parkeringsbevis for alle sameieres og faste leietakeres biler som legges synlig i bilvinduet. Maks 2 biler pr. seksjon. Dersom sameiere/leietakere har besøkende som



har bil parkert på p-plassen i over 7 dager, må det innhentes p-tillatelse fra styret. Hvis ikke vil bilen taues vekk for eiers regning og risiko." da dette ikke praktiseres.

Styrets innstilling

Styret er enig i de foreslåtte endringene og viser for øvrig til husordensreglene som ligger på Vibbo.

Forslag til vedtak

Foreslår at de nevnte endringene vedtas, og at husordensreglene oppdateres

Sak 9

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av:

Cecilie Sommerfelt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Foreslår følgende tillegg i punkt 3; "Ved utleie plikter eier å informere styret om navn og kontaktdetaljer til leietagere, slik at disse kan inkluderes i Vibbo og holdes oppdatert på lik linje som eiere".

Foreslår at følgende strykes fra punkt 8, da dette ikke praktiseres;

"Ved skifte av leier skal det også betales et gebyr. Gebyrenes størrelse fastsettes til

enhver tid av styret."

Styrets innstilling

Styret er enig i de foreslåtte endringene og viser for øvrig til vedtektene som ligger på Vibbo.

Forslag til vedtak

Foreslår at de nevnte endringene vedtas, og at vedtektene oppdateres

Sak 10

Forslag om tilleggspunkt i vedtektene vedr. varmepumpe

Forslag fremmet av:

Cecilie Sommerfelt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Foreslår følgende tillegg til vedtektene, slik at det ikke skal være noe tvil om prosedyren vedr. installasjon av varmepumper. Jeg har brukt vedtekter fra andre sameier som utgangspunkt til ordlyden.

Styrets innstilling

Styret er enig i denne endringen og viser for øvrig til at alle inngrep på fasade er søknadspliktige til styret.

Forslag til vedtak

Det må søkes til styret om evt. installasjon av varmepumpe. Søknaden må vedlegges tegninger som viser utvendig plassering samt angivelse av maksimalt støynivå varmepumpen vil gi. Vurdering fra en varmepumpeinstallatør mht plassering må vedlegges søknaden. Det skal inngås en skriftlig avtale mellom beboer og sameiet som definerer detaljer rundt installasjon, tekniske spesifikasjoner og vedlikehold. Dersom varmepumpen fjernes, skal eventuelle inngrep på bygning utbedres av beboer.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Olav Rise

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Blom Haaheim
- Yassin El Barkani



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cecilie Sommerfelt	Ekebergveien 312
Styremedlem	Bente Blom Haaheim	Ekebergveien 312
Styremedlem	Hans Olav Rise	Ekebergveien 312

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.

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.

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.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2023/2024

Ljabru Forretningscenter Sameie

Det sittende styret bestående av Cecilie Sommerfelt, styreleder / Bente Blom Haaheim, styremedlem / Hans Olav Rise, styremedlem har avholdt åtte styremøter i løpet av perioden, og for øvrig holdt jevnlig kontakt.

Utbedringer/aktiviteter:

- Byggets nord- og østside samt muren langs trapper og inngangspartier ble malt av Kjelsås Malerservice våren 2023
- Callinganlegget inkl. alle innvendige porttelefoner ble skiftet ut av Elektrikertjenesten i februar 2024
- Bestilte container for blandet avfall, samt egne for farlig avfall og småelektrisk som stod her en ukes tid i mai 2023
- Beiset begge plattningene
- Fått beskåret tujaer langs Ekebergveien
- Fått strukket ny antennekabel i vaskeriet, for bedre dekning til betalingssystemet
- Installert ny utekontakt nederst i trappen, til høytrykksspyler osv.
- Arrangert vellykket dugnad for rydding, feiing og spyling av garasjelegget

Uforutsette hendelser:

- Den nye garasjeporten ble påkjørt, og måtte utbedres av Assa Abloy. Regningen ble betalt av rett seksjonseier
- Lekkasje ned til Flügger fra leiligheten over. Her må badet utbedres før det utbetales noe på forsikringen

Endringer i avtaler/leverandører:

- Oppdatert vaktmesteravtalen med Insider Facility Solutions. Utvidet vaskeinstruksene til også å gjelde trappen ned til vaskeriet, samt selve vaskerigulvet.
- Igangsatt ny avtale om matteskift i begge oppgangene. Utføres av NorTekstil, koordinert via Insider Facility Solutions.

Fremtidige planer:

- Styret engasjerte høsten 2023 Obos Prosjekt for å finne ut av hva som må gjøres av rørfornyning, evt våtromsrehabilitering i bygget. Rapport mottatt fra dem i slutten av februar 2024 konkluderer med en anbefaling om fullstendig våtromsrehabilitering. Prosjektet følges opp, og informasjon deles så snart det er noe å dele.
- Containere for blandet avfall, farlig avfall og småelektrisk er bestilt levert i slutten av april 2024 – informasjon deles nærmere aktuell dato



Ljabru Forretningscenter SE

- De nedsenkede hellene i inngangspartiet ved 1. etasje er avtalt at skal utbedres av Insider Facility Solutions våren 2024

Oslo, 4. mars 2024



Ljabru Forretningscenter SE

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.

Resultat

Årets resultat 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 399 021.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ljabru Forretningssenter SE.

Lån

Ljabru Forretningssenter SE har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente 8% pr mars 2024. 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 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LJABRU FORRETNINGSSENTER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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 Styrets 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JK01X-PEWHL-ZMFIK-SKYDZ-HUGJC-HKGEJ



Ljabru Forretningssenter SE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 869 843	1 312 223	1 461 000	1 541 000
Innbetalinger		0	0	394 000	0
Vaskeri		0	0	16 000	0
Ladeinntekter EL-bil		24 323	2 320	0	20 000
Andre inntekter (vaskeri)	3	22 435	28 941	0	17 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 916 601	1 343 484	1 871 000	1 578 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 516	-6 876	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 485	-86 993	-89 000	-93 200
Konsulenthonorar	7	-48 208	-9 340	-12 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-553 462	-233 177	-514 000	-170 000
Forsikringer		-99 584	-103 331	-99 586	-109 500
Festeavgift		-75 754	-75 765	-75 760	-94 700
Kommunale avgifter	9	-214 448	-181 367	-214 100	-246 200
Energi/fyring		-126 063	-190 252	-210 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-177 194	-178 663	-160 000	-177 000
Andre driftskostnader	10	-195 286	-114 093	-169 800	-208 393
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 658 460	-1 248 317	-1 620 706	-1 400 453
DRIFTSRESULTAT		258 141	95 168	250 294	177 547
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 833	947	1 500	1 500
Finanskostnader	12	-52 545	-40 601	-71 700	-52 700
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-47 712	-39 654	-70 200	-51 200
ÅRSRESULTAT		210 429	55 514	180 094	126 347
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		210 429	55 514		



Ljabru Forretningscenter SE

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		443	5 404
Forskuddsbetalte kostnader		65 318	61 862
Andre kortsiktige fordringer	13	2 876	1 416
Driftskonto OBOS-banken		337 439	187 692
Sparekonto OBOS-banken		94 416	70 149
SUM OMLØPSMIDLER		500 492	326 523
SUM EIENDELER		500 492	326 523
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-290 965	-501 394
SUM EGENKAPITAL		-290 965	-501 394
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	689 986	772 056
SUM LANGSIKTIG GJELD		689 986	772 056
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 644	34 529
Leverandørgjeld		54 246	3 613
Påløpte renter		4 792	264
Påløpte avdrag		6 789	0
Annen kortsiktig gjeld		0	17 455
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 471	55 861
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		500 492	326 523
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.3..2024

Styret i Sameiet Ljabru Forretningscenter

Cecilie Sommerfelt/s/

Bente Blom Haaheim/s/

Hans Olav Rise/s/



Ljabru Forretningscenter SE

NOTE: 1

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: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 249 500
Kapitalinnkalling	393 998
Kabel-TV	175 537
Garasjeleie	33 408
Dugnad	17 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 869 843

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Vaskeri	22 435
SUM ANDRE INNTEKTER	22 435

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.



NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-39 273
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 935
SUM KONSULENTHONORAR	-48 208

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malerarbeid, Kjelsås Malerservice	-444 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-444 000
Drift/vedlikehold bygninger	-11 879
Drift/vedlikehold VVS	-27 357
Drift/vedlikehold elektro	-33 852
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-328
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 485
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-105
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-553 462

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-115 715
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-98 606
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 448



Ljabru Forretningscenter SE

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 809
Diverse leiekostnader/leasing	-70 800
Verktøy og redskaper	-1 510
Driftsmateriell	-1 809
Vaktmestertjenester	-48 269
Renhold ved firmaer	-34 433
Snørydding	-23 074
Andre fremmede tjenester	-626
Trykksaker	-180
Andre kontorkostnader	-161
Telefon/bredbånd	-3 716
Porto	-120
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 790
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-195 286

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 735
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 215
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	883
SUM FINANSINTEKTER	4 833

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 545
SUM FINANSKOSTNADER	-52 545

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil des 2023	1 077
Vaskeri des 2023	1 799
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 876



Ljabru Forretningscenter SE

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. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2010	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	827 944	
Nedbetalt i år	82 070	
		-689 986
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-689 986



Ljabru Forretningscenter SE

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Maling av nord og østfasade	
2022	Ny garasjeport	
2021	Infrastruktur for el-billading, ute	
2020	Maling av fasader syd og vest.	
2017 - 2017	Ny belysning utendørs.	
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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 5504 Selskapsnavn: Ljabru Forretningssenter SE

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.