



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 289
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Olaf Bulls vei 64
0765 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 834 959	14 155 680
Sum inntekter		13 834 959	14 155 680
Kostnader			
Lønnskostnad		339 598	1 204 303
Annen driftskostnad		11 233 017	14 191 839
Sum kostnader		11 572 615	15 396 143
Driftsresultat		2 262 345	-1 240 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 061	90 605
Sum finansinntekter		108 061	90 605
Annen finanskostnad		543 555	611 150
Sum finanskostnader		543 555	611 150
Netto finans		-435 494	-520 545
Ordinært resultat før skattekostnad		1 826 851	-1 761 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 826 851	-1 761 008
Årsresultat		1 826 851	-1 761 008
Totalresultat		1 826 851	-1 761 008
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 826 851	-1 761 008
Sum overføringer og disponeringer		1 826 851	-1 761 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		3	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 343	1 234
Andre fordringer		470 302	1 731 316
Sum fordringer		496 645	1 732 550
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 753	954 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 753	954 824
Sum omløpsmidler		2 711 397	2 687 374
SUM EIENDELER		2 711 400	2 687 377



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		16 060 053	17 886 903
Sum opptjent egenkapital		-16 060 053	-17 886 903
Sum egenkapital		-16 060 053	-17 886 903
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 931 028	18 887 352
Sum annen langsiktig gjeld		17 931 028	18 887 352
Sum langsiktig gjeld		17 931 028	18 887 352
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 335	113 272
Leverandørgjeld		622 834	1 301 866
Skyldige offentlige avgifter		-32 251	46 708
Annen kortsiktig gjeld		166 508	225 082
Sum kortsiktig gjeld		840 425	1 686 929
Sum gjeld		18 771 453	20 574 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 711 400	2 687 377



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 590146

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 277 289
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LIABAKKEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Olaf Bulls vei 64
0765 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 09.08.2021



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 834 959	14 155 680
Sum inntekter		13 834 959	14 155 680
Kostnader			
Lønnskostnad		339 598	1 204 303
Annen driftskostnad		11 233 017	14 191 839
Sum kostnader		11 572 615	15 396 143
Driftsresultat		2 262 345	-1 240 463
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		108 061	90 605
Sum finansinntekter		108 061	90 605
Annen finanskostnad		543 555	611 150
Sum finanskostnader		543 555	611 150
Netto finans		-435 494	-520 545
Ordinært resultat før skattekostnad		1 826 851	-1 761 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 826 851	-1 761 008
Årsresultat		1 826 851	-1 761 008
Totalresultat		1 826 851	-1 761 008
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 826 851	-1 761 008
Sum overføringer og disponeringer		1 826 851	-1 761 008



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2	2	2
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler	3	3	3
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3	3
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		26 343	1 234
Andre fordringer		470 302	1 731 316
Sum fordringer		496 645	1 732 550
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 753	954 824
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 214 753	954 824
Sum omløpsmidler		2 711 397	2 687 374
SUM EIENDELER		2 711 400	2 687 377

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	16 060 053	17 886 903
Sum opptjent egenkapital	-16 060 053	-17 886 903
Sum egenkapital	-16 060 053	-17 886 903
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 931 028	18 887 352
Sum annen langsiktig gjeld	17 931 028	18 887 352
Sum langsiktig gjeld	17 931 028	18 887 352
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 335	113 272
Leverandørgjeld	622 834	1 301 866
Skyldige offentlige avgifter	-32 251	46 708
Annen kortsiktig gjeld	166 508	225 082
Sum kortsiktig gjeld	840 425	1 686 929
Sum gjeld	18 771 453	20 574 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 711 400	2 687 377



Organisasjonsnr: 971 277 289
LIABAKKEN BOLIGSAMEIE

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

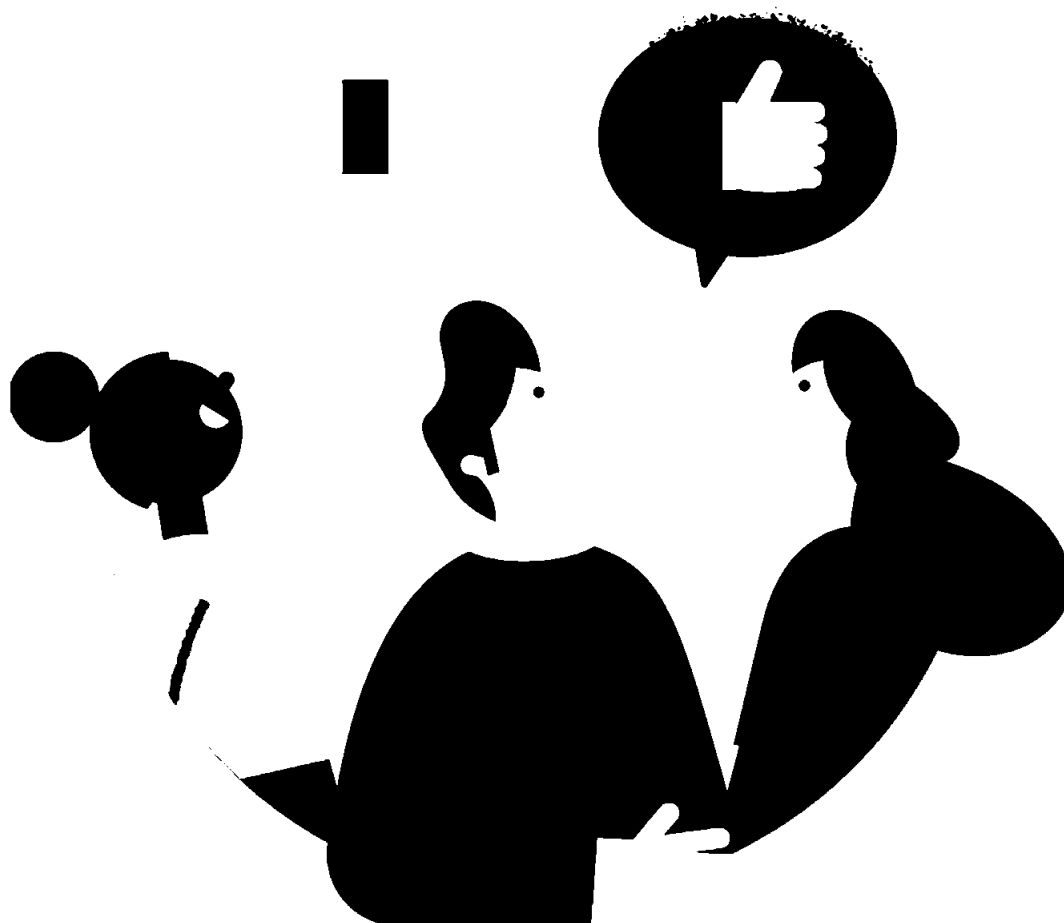
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Liabakken Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 18. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Liabakken Boligsameie. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 18. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1268>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Godtgjørelse til driftsoppgaver
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Liabakken Boligsameie

Kristin Øgaard

Jørn Hanæs

Arve Gustav Myrvang

Janne Merete Nestvold

Eigil Thorberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Rune Bendiksen (OBV 44) blir valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Styrets årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristin Øgaard	Olaf Bulls vei 46
Nestleder	Janne Nestvold	Olaf Bulls vei 44
Styremedlem	Eigil Thorberg	Olaf Bulls vei 36
Styremedlem	Jørn Hanæs	Olaf Bulls vei 56
Styremedlem	Arve G. Myrvang	Olaf Bulls vei 34

Valgkomiteen

Marit Sagen Åstvedt	Olaf Bulls vei 76
Karin Haug	Olaf Bulls vei 36

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Liabakken Boligsameie

Sameiet består av 329 seksjoner, inkludert 1 tjenesteleilighet.

Liabakken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971277289.

Sameiet har adresse Olaf Bullsvei 30-48 og 52-82 i bydel Vestre Aker, Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer er 33/2168.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har en fast ansatt vaktmester og leier for øvrig inn arbeidshjelp på korte kontrakter og/eller deltid.

Det har ikke forekommet vesentlige personskader eller ulykker i løpet av 2021, og det er ingen kjente eksponeringer for helserisiko som ikke er ivarettatt.

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 I 2020

1. Generelt

Det ble i 2020 avholdt 13 styremøter.

Sameiere har blitt løpende orientert om styrets arbeid ved 8 informasjonsskriv som er sent ut i løpet av året, samt ved oppdatering av relevant informasjon på sameiets hjemmeside.

Koronaepidemien har preget året 2020. Smittevern hensyn medførte at årsmøtet ble arrangert digitalt og det ble heller ikke mulig å avholde det ekstraordinære årsmøtet med fysisk oppmøte. Tiltak som dugnad og julegrantenning måtte utgå, ellers har normal drift av sameiet vært opprettholdt gjennom hele perioden.

Liabakken boligsameie forvalter store verdier i form av bygningsmasse og uteanlegg. Vedlikeholdsnøkkelen har vært et viktig verktøy for en systematisk oppfølging. Under året har styret jobbet ytterligere med å profesjonalisere driften av sameiet og styremedlemmer har også deltatt i praktiske driftsoppgaver.

Grøntområder med aktivitetspark ble ferdigstilt sommeren 2020 og styret har samtidig arbeidet videre med de neste større prosjektene, garasjerehabilitering og brannalarmanlegg.

2. Uteområdet og grøntanlegg

I tidligere sandkasseområde på øvre D-felt ble det etablert et utemiljøanlegg med treningsapparater. Tø1 Actio AS har levert utstyret, mens anleggsgartner Steen & Lund utførte grunnarbeidet med montering og fallunderlag. Parken er designet for trening og vil være et tilbud til større barn og voksne.

Aktivitetsparken er finansiert av midler gitt av OBOS fra OBOS-prisen 2019, samt tildeling etter søknad fra «OBOS tar grønt ansvar og gir tilbake» og bevilgning fra Ungdomsrådet i Vestre Aker.

Innleid gartner, gressklipping- og lukehjelp arbeidet med vedlikehold av grøntområdene gjennom sesongen. Alle bed ble ferdig beplantet og supplert med jord og bark. Gressplener på nedre C-felt og øvre felt ble ferdigstilt. Det er søkt løsninger på utearealene som skal kreve mindre vedlikehold fremover.

Alle parkmøbler ble overflatebehandlet.

Trefelling ble gjennomført i et felt med døde trær ovenfor OBV 68. Enkelte trær i dårlig forfatning på andre områder i sameiet ble også fjernet.

Under byggrehabiliteringen ble porten ved inngang nedre C-felt kastet, da den var i dårlig stand. Ny todelt grind med gang- og kjøreport ble produsert og montert av Røa gjerdefabrikk.

Sameiet har en stor tomt som strekker seg opp mot svingen ved Åsly og parkeringsplassen bak. Det er satt opp et skilt på plassen som markerer privat område, til parkering for beboere i Liabakken boligsameie.

3. Garasjerehabilitering

Ødegård og Lund AS utarbeidet en analyse av garasjeanlegget for å kartlegge omfanget av betongskader. Med den bakgrunn ble det besluttet å utføre en komplett prøvereparasjon av en halv garasje under OBV 52-56, der skadene var mest omfattende.

OBOS Prosjekt ledet prosjektet og prøvereparasjon ble utført vår/sommer 2020. Etter gjennomført prøveprosjekt med rehabilitering av garasjedekket, ble det så igangsatt kartlegging av tilstanden i resten av garasjeanlegget. Konklusjon fra prøvereparasjon og undersøkelsene av hele garasjeanlegget, viste at det vil være nødvendig med reparasjoner i alle garasjer. Reparasjonsarbeidene vil i hovedsak være i mindre omfang enn prøveprosjektet med unntak av resterende areal under OBV 52-56, som har omfattende skader og må repareres tilsvarende prøveprosjektet.

Protector overvåker det katodiske anlegget i garasjene, som beskytter mot armeringskorrosjon i betongkonstruksjonen. Deres statusrapport fra 2020 viste at anlegget over store områder fortsatt har effekt mot korrosjon, men med store variasjoner mellom blokkene.

Styrets intensjon er at rehabilitering av garasjeanlegg dekkes over driftsbudsjettet og vurderer derfor av likviditetsmessige årsaker å spre arbeidet over flere år. Planen var å starte opp med dette arbeidet høst 2020, men styret har valgt å utsette arbeidene grunnet smittesituasjonen. Arbeidet i garasjene vil i perioder forårsake støy fra betongboring, sliping og meisling og vil kunne medføre en ekstra belastning i perioden med hjemmekontor og hjemmeskole.

4. Brannvern med brannalarmanlegg

Brannsikring har høy prioritet i sameiet og styret har utredet muligheten for en ny og forbedret brannsikkerhet i bygningene. På grunn av kompleksitet og utbud, engasjerte styret Multiconsult i utarbeidelse av en kravspesifikasjon våren 2020. Multiconsult har foreslått installering av et brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og oppganger i sameiet. Styret har besikket brannalarmanlegg og etter anbudsrunder mottatt anbefaling fra Multiconsult på valg av leverandør av anlegg.

En installasjon av brannvarslingsanlegg vil berøre den enkeltes leilighet da utstyr skal monteres. Styret ønsker med den begrunnelse å presentere og fremme styrets forslag til brannvarslingsanlegg som egen sak på årsmøtet 2021, dvs. på det ekstraordinære årsmøtet hvor alle forslag behandles.

5. HMS

Styrets mål er å sikre at myndighetskrav innfris og at bomiljøet er trygt og godt. Sameiet er pålagt å ha et HMS-system, der styret er ansvarlig for internkontrollen. Styret har i den forbindelse oppdatert informasjonsskrivet om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, som er distribuert til alle i sameiet.

Kontroll av brannvernutstyr i den enkelte leilighet er den enkelte sameiers ansvar. Årlig utdeling av batteri til røykvarsler ble gjennomført i april 2020.

Det er gjennomført 2 HMS-runder i løpet av året, med kontroll av fellesområder som



omfatter oppganger, sports - og sykkelboder, berederrom, søppelrom og garasjer. Sameiet fremstår som ryddig og garasjeplasser med fellesområder er holdt i god orden.

Det er blitt ryddet i sykkelboder for å gi mer plass til sykler for aktive sykkelbrukere, samtidig som det er installert flere sykkelstativer. Et stort overskudd av gamle eller ødelagte sykler ble gitt til Foss attføringsbedrift.

Styret ser en økning i returavfall av papir og kartonger som gjør at sameiets to papircontainere fylles fort opp. Dersom ikke hele esker, men kun flate kartonger kastes, vil det være tilstrekkelig avfallskapasitet.

Håndheving av parkeringsreglene og kjøring på gangveier

Det blir parkert biler på sameiets eiendom som er i strid med parkeringsbestemmelsene, det gjelder på gangveier og områder som er merket med parkering forbudt. Firmaet P-Service AS følger opp og bøtelegger feilparkerte biler.

Hjemleveringstjenester har ekspandert under pandemien, noe som gir seg utslag i økt trafikk av store varebiler på gangveiene. Styret har ved flere anledninger henvendt seg til Kolonial.no, med oppfordring om å benytte kjørevei gjennom garasjene, uten at det har påvirket kjøremønsteret. Styret arbeider videre for å finne en løsning på den ureglementerte kjøringen, som kan skape trafikkfarlige situasjoner for gående og syklende.

Lekeapparatene

Årlig inspeksjon av lekeapparatene ble gjennomført på forsommeren og anmerkninger utbedret.

Inngangsdører - kodelåsene

Det gjennomføres årlig kontroll av låssystem med dørlåser. Av sikkerhetshensyn blir dørkoder til alle oppganger endret årlig.

Skadedyr

For å hindre invasjon av mus, har styret har ved flere anledninger informert om at man ikke må etterlate matavfall ute og avstå fra å mate fugler. Anticimex har utført ulike former for sikring mot skadedyr i sameiet. En større utbedring mht. musetetting av bygg ble gjennomført i alle blokker på nedre felt, noe som ikke var nødvendig på øvre felt.

Rengjøring av søppelrom, søppelhus og -containere

Sameiet har avtale med firma med rengjøring av disse to ganger per år. På grunn av mye mus i sameiet, har det vært nødvendig med ekstra rengjøring av søppelhus og -container.

Plattinger på nedre felt

Plattinger på nedre felt skal ha treverk, farge og utforming samsvarende med gjerdene i sameiet. Det viste seg å være vanskelig å gjennomføre for den enkelte, slik at sameiet har bidratt med snekker og maler for oppretting av plattingene.

Skader på bygninger og uteareal

På grunn av store nedbørsmengder, har styret erfart at det var nødvendig med ekstraordinære tiltak for å lede vann bort fra bygninger og veier. Dette har også fått konsekvens for forsikringspremien grunnet utstrømming/lekkasje fra avløpsrør. Det er avdekket fuktskader i betongvegger i OBV 78 som er forårsaket av store nedbørsmengder. Tiltak for å unngå fremtidige fuktskader ble gjennomført på utsiden av blokken og rapporterte fuktskader er stoppet. Arbeidet med overvannsproblematikk videreføres.

Medarbeidersamtaler

Medarbeidersamtaler med vaktmester har ikke vært gjennomført da vaktmester har vært sykmeldt i hele 2020.

6. Vedlikehold

Bygningsmassen har oppnådd en alder som gjør at sameiet fortsatt har vedlikeholdsbehov.

Styret har i samarbeid med OBOS utviklet en Vedlikeholdsnøkkel for sameiet for perioden 2020-2024 (5 år). Vedlikeholdsnøkkel ble ferdigstilt i april 2020 og den benyttes som styrets praktiske verktøy for å sikre at bygningsmassen og uteområder holdes i god stand med forutsigbare kostnader. Styret har brukt den som rettesnor for vedlikeholdstiltak i 2020.

Rapporten gir en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og -anlegg er beskrevet, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak omhandles. Rapporten danner grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert, er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak for det enkelte år.

I tiltaksplanen for 2020 var det 30 større og mindre prosjekter/tiltak. Styret har gjennomført de fleste prosjekter/tiltak som er beskrevet. Saker med høyest prioritet har vært garasjerehabilitering og brannvarslingsanlegg. Alle tiltak/prosjekter er dekket over driftsbudsjettet.

I kommende periode vil det være behov for moderate til store påkostninger og de store prosjektene anbefales videre fremfor estetiske oppgraderinger. Styret legger fortsatt til grunn at oppgraderinger, løpende og periodisk vedlikehold dekkes over driftsbudsjettet. Prosjekter/tiltak som kan effektivisere driften og som samtidig er bærekraftige, vil få høyere prioritet.



Vedlikeholdsplan etter prioritet

Prioritet	Sak	Utført	Gjenstår	Tidsplan
1	Rehabilitering av garasjeanlegg (inkl. katodisk anlegg)	Lysarmaturer 2018, takplater øvre plan 2019. Kartlegging av fuktproblem, overflater og gulv gjennomført høst 2019 med Ødegård & Lund. Rapport mottatt januar 2020. Prøvereparasjon i garasjeanlegg vår 2020. Avtale med entreprenør inngått for neste fase.	Utbedre mangler og feil som fremkom i rapport fra Ødegård & Lund. Prioritering av området med størst skader (under OBV 52-56 øvre og nedre plan), dernest andre områder i alle garasjer.	2020/2021/ 2022/2023
2	Brannsikringstiltak (varslings-system, rømningsveier mv.)	Rapport fra Multiconsult mottatt. Kortsiktige tiltak gjennomført. Anbudsrunde på brannvarsling etter kravspesifikasjon gjennomført 2020.	Installering av brannalarmanlegg i leiligheter, årsmøtebehandles i 2021. Saken inkluderer etablering av rømningsveier og installering av nødlysanlegg.	2020/2021
3	Ferdigstillelse av uteområder	Årsplan grønt etablert. Aktivitetspark anlagt. Ferdig såing av plener alle felt, beplantning og rydding.	Sandkasseområder øvre D-felt. Skilt innkjøring.	2021
4	Vedlikehold støttemurer		Årlig vedlikehold av støttemurer.	2020/2024
5	Vedlikehold og kontroll hovedtak		Utredning grønne tak.	2023
6	Oppgradering av avfallssystem			2024



Isolasjon av rørledninger

Isolasjon av rørledninger for å hindre kondens og vannansamlinger er foretatt i oppgangene i OBV 36-42.

Ventilasjonsluker

Det er installert ventilasjonsluker ved inngangsdører på nedre felt for å bedre luftkvaliteten i oppgangene, samt hindre kondens på rørledninger.

Led lamper

Nye sensorstyrte led lamper er montert i alle innvendige sports - og sykkelboder på nedre felt. Det er kjørt en prøveinstallasjon med ny led-innsats i Louis Poulsen utelampene. Arbeidet vil fortsette til alle lamper er ombygget.

Varmtvannsberedere (VVB)

Rensing og skifting av filtere i VVB-anlegget gjennomføres med en høyere frekvens enn tidligere da det har vist seg behov for dette. Styret har serviceavtale på anlegget med Rørleggerfirma Tore Orvei AS, men har i tillegg inngått serviceavtale på hovedfilter med BWT, som har kompetanse på vannkvalitetssystemer.

Uteboder /terrasedekker

Visuell og mekanisk kontroll og reparasjon av utvendig eksponerte betongflater har blitt gjennomført i leiligheter der hvor sameiere har meldt ifra. På grunn av vær og Covid-19 pandemien, gjenstår noe arbeid som slutføres i 2021.

7. Drift og vaktmestertjenester

Sameiets faste vaktmester har vært sykmeldt og vikartjenester á 9 timer per uke er levert fra 1HH. Driftsleder fra OBOS har vært engasjert på timebasis. Styremedlemmer har i tillegg utført enkelte driftsoppgaver.

8. Andre saker

Overføringsledning og tunnel, Bogstad-Voksenåsen

Norconsult AS har på vegne av Vann- og avløpsetaten (VAV) søkt om tillatelse til etablering av en overføringsledning for drikkevann i forbindelse med utvidelse av kapasiteten i vannforsyningssystemet til Holmenkollen og Voksenåsen. Riggområde for arbeidet med fjelltunnel vil være på deler av parkeringen til Bogstad badeplass.

Styret har vært i dialog med Norconsult vedrørende dokumentasjon for sikring av sameiets bygningsmasse. Det skal foreta besiktigelse og utplassering av rystelsesmålere i forkant av byggeperioden. Når det gjelder uteareal, vil det felles trær i et begrenset område rundt tunnelportalen. Arbeidene avventer reguleringsprosessen og beregnet oppstart er tidligst høst 2021 med en varighet av to år. Man må påregne anleggstrafikk og noe støy gjennom anleggsperioden.

Styret følger denne saken fortløpende og sameiere er oppdatert med informasjon om saken på hjemmeside og i informasjonsskriv.



SAK 3. ÅRSREGNSKAP, BUDSJETT

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 13 834 959.

Dette er kr 80 959 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av ladepunkt og leie av bod.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 11 572 615.

Dette er kr 1 564 385 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn antatt.

Resultat

Årets resultat på kr 1 826 851 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 870 972.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 450 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av garasjeanlegg og installasjon av brannalarmanlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 96 341. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Liabakken Boligsameie. (Det bør her tas i betraktning at Gjensidige utbetaler kundeutbytte som for sameiet i 2020 ble på kr 101 944.)

Lån

Liabakken Boligsameie har lån i OBOS Banken til en flytende rente på 2,7 %.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Liabakken Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Liabakken Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3ZVP-7AEDN-46C2D-UD5VF-TL2BV-JV5T



LIABAKKEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 971 277 289, KUNDENR. 1268

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 735 215	13 941 100	13 754 000	13 935 000
Ladepunkt		57 434	0	0	0
Andre inntekter	3	42 310	214 580	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		13 834 959	14 155 680	13 754 000	13 935 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	50 402	-858 855	-686 500	-191 000
Styrehonorar	5	-390 000	-345 448	-390 000	-390 000
Revisjonshonorar	6	-26 000	-24 750	-25 000	-25 000
Andre honorarer		-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-379 163	-368 478	-380 000	-389 000
Konsulenthonorar	7	-553 179	-281 701	-240 000	-500 000
Drift og vedlikehold	8	-4 228 087	-7 743 548	-5 285 000	-5 450 000
Forsikringer		-790 523	-760 594	-790 000	-886 864
Kommunale avgifter	9	-2 479 906	-2 183 135	-2 325 000	-2 407 875
Energi/fyring	10	-682 382	-1 086 147	-1 200 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-704 521	-697 801	-750 000	-720 000
Andre driftskostnader	11	-1 239 258	-895 685	-915 500	-1 328 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 572 615	-15 396 143	-13 137 000	-13 434 739
DRIFTSRESULTAT		2 262 344	-1 240 463	617 000	500 261
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	108 061	90 605	85 000	0
Finanskostnader	13	-543 555	-611 150	-565 000	-475 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-435 494	-520 545	-480 000	-475 000
ÅRSRESULTAT		1 826 851	-1 761 008	137 000	25 261
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 761 008		
Reduksjon udekket tap		1 826 851	0		

**LIABAKKEN BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 971 277 289, KUNDENR. 1268**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1	1
Leiligheter/lokaler	15	1	1
Andre varige driftsmidler	16	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		3	3
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 216	23 995
Kundefordringer		26 343	1 234
Forskuddsbetalte kostnader		458 467	1 050 669
Andre kortsiktige fordringer	17	619	656 653
Driftskonto OBOS-banken		1 761 734	626 049
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 444	22 399
Sparekonto OBOS-banken		449 575	306 376
SUM OMLØPSMIDLER		2 711 397	2 687 374
SUM EIENDELER		2 711 400	2 687 377
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-16 060 053	-17 886 903
SUM EGENKAPITAL		-16 060 053	-17 886 903
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	17 931 028	18 887 352
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 931 028	18 887 352
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 426	148 937
Leverandørgjeld		622 834	1 301 866
Skyldige offentlige avgifter	20	-32 251	46 708
Påløpte renter		83 335	113 272
Annen kortsiktig gjeld	21	21 082	76 145
SUM KORTSIKTIG GJELD		840 425	1 686 929



SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 711 400	2 687 377
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 11.03.2021

Styret i Liabakken Boligsameie

Kristin Øgaard /s/

Janne Nestvold /s/

Arve Gustav Myrvang /s/

Eigil Thorberg /s/

Jørn Hanæs /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	13 263 876
Lån	293 332
Bod	156 100
Leie	30 316
Felleskostnader	30 316
Prisøkning bod	1 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 774 940

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod (alt utleid - rettet opp i 2021)	-9 409
Felleskostnader (motpost f.kost vm)	-30 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 735 215

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Leie bod	36 301
Korrigeringer på reskontro	65
Nettinnbetalinger	2 000
Skilt	3 944
SUM ANDRE INNTEKTER	42 310

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-385 679
Påløpte feriepenger	-17 457
Fri bil, tlf. etc.	-2 733
Fri bolig	-84 348
Naturalytelser speilkonto	86 910
Arbeidsgiveravgift	-52 142
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	26 936
Pensjonskostnader	-1 348
Pensjonskostnader innskudd	-5 771
Yrkesskadeforsikring	-3 746
Personalforsikring	-716
Refusjon sykepenger	490 495
SUM PERSONALKOSTNADER	50 402

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 390 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 705, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-46 706
OBOS Prosjekt AS	-324 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 768
Ødegård og Lund AS	-92 031
Arkitektkontoret Gasa AS	-9 800
Multiconsult	-66 248
SUM KONSULENTHONORAR	-553 179

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-55 396
Oslo Murmester	-24 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-79 771
Drift/vedlikehold bygninger	-728 922
Drift/vedlikehold VVS	-61 672
Drift/vedlikehold elektro	-160 830
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-986 958
Drift/vedlikehold heisanlegg	-563
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-25 239
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 375
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 094
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 989 663
Egenandel forsikring	-26 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 228 087

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 417 211
Renovasjonsavgift	-1 062 696
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 479 906

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-640 901
Strøm oljefyr el.bereder	-41 481
SUM ENERGI / FYRING	-682 382

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 159
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-97 508
Driftsmateriell	-31 656
Lyspærer og sikringer	-13 658
Vaktmestertjenester	-398 023
Vakthold	-209 173
Renhold ved firmaer	-321 572
Snørydding	-80 889
Andre fremmede tjenester	-8 568
Kontor- og datarekvisita	-238
Trykksaker	-3 463
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 705
Andre kontorkostnader	-13 021
Telefon/bredbånd	-522
Telefon, annet	-10 943
Porto	-8 864
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-12 300
Bilgodtgjørelse	-1 148
Reisekostnader	-295
Bank- og kortgebyr	-7 566
Velferdskostnader	-11 989
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 239 258

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	873
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 704
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 540
Kundeutbytte fra Gjensidige	101 944
SUM FINANSINTEKTER	108 061

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-543 458
Andre rentekostnader	-97
SUM FINANSKOSTNADER	-543 555

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1984	400 000
Påkostning, nye boder 1989	144 000
Påkostning, nye boder 1990	43 991
Avskrevet tidligere år	-587 991
SUM BYGNINGER	1

Sameiet er registrert med gårdsnummer 33 og bruksnummer 2168, i Oslo Kommune.

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Tjenesteleilighet	1
SUM LEILIGHETER	1

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor	
Tilgang 2004	355 320
Avskrevet tidligere	-355 319
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**0****NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	619
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	619

NOTE: 18**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 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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2016	-20 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 912 634	
Nedbetalt i år	956 338	
		-17 931 028
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-17 931 028

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-3 444
Skyldig arbeidsgiveravgift		35 695
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		32 251

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-17 457
Annen kortsiktig gjeld		-3 625
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-21 082



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til sittende styre foreslås satt til kr 401 850, som er 3,0 % økning fra fjoråret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 401 850.



Sak 5

Godtgjørelse til driftsoppgaver

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Da vaktmester har vært sykmeldt i hele perioden, har styremedlemmer påtatt seg driftsoppgaver ut over ordinære styreoppgaver. Dette for å holde fremdrift av større og små arbeidsoppgaver og prosjekter, som ellers ville måtte utsettes.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse settes til kr 150 000.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Kristin Øgaard

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Erik Ekker Solberg

Eigil Thorberg

Kåre Øvreneess

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Marit Sagen Åstvedt

Lisbeth Wille-Sveum

Vedlegg

1.1268 - valgkomiteens innstilling.pdf



1. Dagens styre har følgende sammensetning:

Kristin Øgaard, styreleder (valgt for 2020-2021)

Janne Nestvold, styremedlem og nestleder (valgt for 2020-2021)

Eigil Thorberg, styremedlem og sekretær (valgt for 2019-2021)

Arve Myrvang, styremedlem (valgt for 2019-2021)

Jørn Hanæs, styremedlem (valgt for 2020-2022)

Eigil Thorberg har sagt seg villig til å ta gjenvalg.

Arve Myrvang og **Janne Nestvold** ønsker å tre ut av styret.

2. Valgkomiteens innstilling:

A. Som styreleder for ett år foreslås:

Kristin Øgaard, OBV 46 (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for to år foreslås:

1. **Eigil Thorberg**, OBV 36 (gjenvalg)

2. **Erik Ekker Solberg**, OBV 34/ Nils Colletts Vogts vei 28 (ny)

3. **Kåre Øvreneess**, OBV 62 (ny)

C. Som valgkomité for ett år foreslås:

1. **Lisbeth Wille-Sveum**, OBV 74 (ny)

2. **Marit Sagen Åstvedt**, OBV 76 (foreslått av Karin Haug)

Valgkomiteen beklager at det ikke har vært mulig å opprettholde kjønnsbalansen i styret. Vi har henvendt oss til flere kvinnelige sameiere, som vi anser svært kompetente for styreverv, men samtlige ha takket nei.

I valgkomiteen for Liabakken boligsameie

11. mars 2021

Karin Haug

Marit Sagen Åstvedt



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.