



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 191  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 44  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 203 556	1 194 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 203 556</b>	<b>1 194 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		90 613	91 595
Annen driftskostnad		892 211	637 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>982 823</b>	<b>729 003</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>220 732</b>	<b>465 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 088	1 518
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 088</b>	<b>1 518</b>
Annen finanskostnad		72 096	82 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 096</b>	<b>82 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 008</b>	<b>-80 836</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 725	384 939
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 806	13 355
Andre fordringer		5 130	4 858
Sum fordringer		32 936	18 213
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 656	461 763
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 656	461 763
Sum omløpsmidler		608 593	479 976
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 593</b>	<b>479 976</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 694 040	1 843 764
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 694 040</b>	<b>-1 843 764</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 694 040</b>	<b>-1 843 764</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 130 023	2 271 788
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 130 023</b>	<b>2 271 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 130 023</b>	<b>2 271 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		403	397
Leverandørgjeld		265	27 018
Skyldige offentlige avgifter		4 351	4 379
Annen kortsiktig gjeld		167 591	20 158
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>172 609</b>	<b>51 952</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 302 632</b>	<b>2 323 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>608 593</b>	<b>479 976</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 470558

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 456 191  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET LYBEKKVEIEN 44  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 987 456 191  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 203 556	1 194 779
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 203 556</b>	<b>1 194 779</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		90 613	91 595
Annen driftskostnad		892 211	637 409
<b>Sum kostnader</b>		<b>982 823</b>	<b>729 003</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>220 732</b>	<b>465 776</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 088	1 518
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 088</b>	<b>1 518</b>
Annen finanskostnad		72 096	82 354
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>72 096</b>	<b>82 354</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-71 008</b>	<b>-80 836</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 725	384 939
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>149 725</b>	<b>384 939</b>



Organisasjonsnr: 987 456 191  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27 806	13 355
Andre fordringer		5 130	4 858
Sum fordringer		32 936	18 213
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		575 656	461 763
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		575 656	461 763
Sum omløpsmidler		608 593	479 976
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 593</b>	<b>479 976</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 694 040	1 843 764
Sum opptjent egenkapital		-1 694 040	-1 843 764



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 694 040</b>	<b>-1 843 764</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 130 023	2 271 788
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 130 023</b>	<b>2 271 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 130 023</b>	<b>2 271 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	403	397
Leverandørgjeld	265	27 018
Skyldige offentlige avgifter	4 351	4 379
Annen kortsiktig gjeld	167 591	20 158
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>172 609</b>	<b>51 952</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 302 632</b>	<b>2 323 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>608 593</b>	<b>479 976</b>



Organisasjonsnr: 987 456 191  
SAMEIET LYBEKKVEIEN 44

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

1155 Sameiet Lybekkveien 44





## **Til seksjonseierne i Sameiet Lybekkveien 44**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 19. mai 2022 kl. 18.00 i kjellerlokalet i Lybekkveien 33.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lybekkveien 44 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Lybekkveien 44  
avholdes onsdag 19. mai 2022 kl. 18.00 i kjellerlokalet i Lybekkveien 33..**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 29.04.2022  
Styret i Sameiet Lybekkveien 44

Petter Holtmann /s/ Fabiola Cespedes /s/ Jorunn Johansen /s/ Hans-Ottar Riiser /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Petter Holtmann	Lybekkveien 44 B
Styremedlem	Fabiola Cespedes	Lybekkveien 44 B
Styremedlem	Jorunn Johansen	Lybekkveien 44 A
Styremedlem	Hans-Ottar Riiser	Lybekkveien 44 A
Varamedlem	Vibecke Brun	Lybekkveien 44 A

### Valgkomiteen

Erling E. Gulbrandsen Lybekkveien 44 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### 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 med følgende adresse:

Lybekkveien 44 A og B

Gårds- og bruksnummer:  
27 857

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

I styret: Jorun Johansen, Fabiola Cespedes, Hans-Ottar Riiser, Vara Vibecke Brun, Styreleder Petter Holtmann

**2021/22** Det er avholdt fire styremøter fysisk og i tillegg kommunikasjon via mail og SMS.

## Kommunikasjon med eiere og beboere.

Kommunikasjonen skjer nå via Vibbo og mail. Det ser ut til å fungere tilfredsstillende.

## EL-bil lading.

Lading for elbiler er fullført. Infrastruktur er tilrettelagt for alle og 15 beboere har kjøpt ladepunkter. Ytterligere ladepunkter kan bestilles fortløpende. Finansieringen er gjort via privat innbetaling. Det ble ny kantsten og støtte inntil skråningen for å forhindre sig. Lyktestolper ble rettet opp i samme operasjon.

## Rørfornyning.

I forbindelse med nye vann/kloakkledningsnett for området ble det krav fra kommunen om at avløpsrør fra blokkene måtte rehabiliteres. Det er utført av Olimb. Samtidig ble det anbefalt at utbedringer burde gjøres på stammer og 2 sluk. Dette ble utført. Totale kostnader ble kr 469 842,-.

## Fasade.

Oppussing av fasade planlegges og vil skje fra 23/24. Tilbud er innhentet fra flere firmaer og skal oppdateres. Isolering av vegger som vi først var planlagt er kostbart og effekten er tvilsom. Vi dropper det og går for normal rehabilitering, dvs oppgradering av murpuss og maling. Noen vinduer bør skiftes ut.

## Dørcalling.

Det ble installert nytt dørcallinganlegg i begge oppganger. Det gamle var i dårlig forfatning og lot seg ikke reparere uten risiko for å ødelegge ytterligere. Reservedeler var heller ikke lenger til å oppdrive.

## Ny lampe i opp B.

Lampe i 1. etg. var ødelagt og ble skiftet ut med LED. Eksisterende lamper er gamle og vil etter tur takke for seg. Plasten i feste til pærer er sprø og går i oppløsning.

## Dørstopper i B.

Denne ble ødelagt og byttet ut med ny.

## Ny stoppekran.

Ny stoppekran for bygget i kjeller B er montert. Gammel var ødelagt og vannet kunne ikke stenges.

## Matter til oppgangene.

Matter til oppgangene innenfor hoveddør kjøpes.



**Beplanting ute.**

Grønt og Rent og Tronslien har kommet med forslag og pris til beplantning i skråningen fra muren og ut og i bakken ved stien.

**Felleskostnader.**

Felleskostnader ble justert fra 1. april med 10% etter anbefaling fra OBOS. Økte energikostnader samt at vi ønsker å avsette midler til fasadeoppussing er årsaken. Forøvrig nyter vi godt av investeringen i bergvarmeanlegget. Det sparer oss for mer enn kr 100 000,- i energikostnader pr. år.

Styret



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

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 2021, 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 2021 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:



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 revisjonshandlinger 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 revisjonshandlinger 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, 16. Mai 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z38XZ-0C4YI-ENW40-VA35B-L2NQW-G.FE3M



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-05-16 09:10:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: Z38XZ-0C4YI-ENW40-VA35B-L2NQW-GJEM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 203 556.

Dette er som budsjettert.

Andre inntekter består i hovedsak av refundert vaktmesterlønn fra naboselskap.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 982 823.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til energi og til vedlikehold enn forutsatt i budsjett.

### Resultat

Årets resultat på kr 149 725 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 435 984.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 619 000 til vedlikehold som omfatter bl.a. omfatter rehabilitering av bunnrør.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. 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 for 2021.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lybakkveien 44.

### Lån

Sameiet Lybakkveien 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 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.4.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 160 952	1 154 714	1 161 000	1 239 000
Andre inntekter	3	42 604	40 065	45 000	45 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 203 556</b>	<b>1 194 779</b>	<b>1 206 000</b>	<b>1 284 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-60 613	-61 595	-66 000	-66 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-5 856	-5 500	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-62 675	-61 030	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-4 140	-1 841	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-142 418	-38 328	-77 000	-619 000
Forsikringer		-63 762	-61 746	-64 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-193 816	-187 196	-195 000	-200 000
Energi/fyring		-245 279	-107 443	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 664	-108 864	-113 000	-116 000
Andre driftskostnader	10	-65 600	-65 461	-79 000	-83 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-982 823</b>	<b>-729 003</b>	<b>-898 000</b>	<b>-1 461 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>220 732</b>	<b>465 776</b>	<b>308 000</b>	<b>-177 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 088	1 518	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-72 096	-82 354	-71 000	-72 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-71 008</b>	<b>-80 836</b>	<b>-70 000</b>	<b>-71 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>149 725</b>	<b>384 940</b>	<b>238 000</b>	<b>-248 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		149 725	384 940		



10

Sameiet Lybekkveien 44

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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		228	4 858
Kundefordringer		27 806	13 355
Andre kortsiktige fordringer	13	4 903	0
Driftskonto OBOS-banken		269 025	155 788
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 580	2 580
Sparekonto OBOS-banken		304 052	303 395
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>608 593</b>	<b>479 976</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 593</b>	<b>479 976</b>



11

Sameiet Lybekkveien 44

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Udekket tap	14	-1 694 040	-1 843 764
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 694 040</b>	<b>-1 843 764</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 130 023	2 271 788
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 130 023</b>	<b>2 271 788</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		97 252	15 394
Leverandørgjeld		265	27 018
Skyldige offentlige avgifter	16	4 351	4 379
Påløpte renter		403	397
Annen kortsiktig gjeld	17	70 339	4 764
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>172 609</b>	<b>51 952</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>608 593</b>	<b>479 976</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2022

Styret i Sameiet Lybekkveien 44

Petter Holtmann /s/

Fabiola Cespedes /s/

Jorunn Johansen /s/

Hans-ottar Riiser /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-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 042 488
Bredbånd	108 864
Bod	9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 160 952</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	860
Vaktmesterlønn 2021, inkl. arbeidsgiveravgift	41 709
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>42 604</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-44 694
Påløpte feriepenger	-4 559
Arbeidsgiveravgift	-11 175
Yrkesskadeforsikring	-185
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-60 613</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 856.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 140
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 140</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-85 731
Drift/vedlikehold VVS	-17 518
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 040
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 254
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 875
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-142 418</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-126 878
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-61 808
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-193 816</b>

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

Driftsmateriell	-499
Renhold ved firmaer	-27 781
Snørydding	-18 527
Gressklipping	-14 550
Andre fremmede tjenester	-336
Kopieringsmaterieill	-473
Andre kontorkostnader	-250
Porto	-442
Bank- og kortgebyr	-2 743
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 600</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	657
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	431
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 088</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 091
Renter på leverandørgjeld	-5
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-72 096</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Oslo veggdyrkontroll AS, betalt i 2022	4 903
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 903</b>

**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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2016	-3 185 664	
Nedbetalt tidligere	913 876	
Nedbetalt i år	141 765	
		-2 130 023
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-2 130 023</b>

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -2 580

Skyldig arbeidsgiveravgift -1 771

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 351****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -4 559

Påløpt leverandørgjeld -65 780

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -70 339**



**Dersom innstilling fra valgkomiteen mottas i tide legges denne inn her, ellers informeres det om dette på årsmøtet.**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Petter Holtmann (oppgang B)

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Fabiola Cespedes (Oppgang B)

Jorunn Jakobsen (Oppgang A)

Hans Ottar Riiser (Oppgang A)

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Vibecke Brun (Oppgang A)

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Erling E. Guldbrandsen (Oppgang A)

I valgkomiteen for Sameiet Lybekkveien 44

Erling E. Guldbrandsen



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Sameiet Lybekkveien 44 har avtale om vaktmestertjeneste med Jaoa Rodriguez som utfører tjenester i henhold til instruks.

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

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles gjennom forretningsfører OBOS eiendomsforvaltning på e-post [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

### **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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022 Planlagt utskifting av bunnledninger

2021 Infrastruktur for lading ev El-biler

2016 Gjennomført fasadeoppussing



1155 Sameiet Lybekkveien 44

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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