



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 806 597  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 983806597

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 154 138	3 042 181
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 154 138</b>	<b>3 042 181</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		128 562	121 089
Annen driftskostnad		2 338 530	2 317 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 467 092</b>	<b>2 438 571</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>687 046</b>	<b>603 609</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 978	-12 527
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 978</b>	<b>-12 527</b>
Annen finanskostnad		437 518	408 848
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>437 518</b>	<b>408 848</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-408 541</b>	<b>-421 376</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		278 505	182 234
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		13 605	36 046
Andre fordringer		64 700	151 277
Sum fordringer		78 305	187 323
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		410 419	406 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		410 419	406 636
Sum omløpsmidler		488 724	593 958
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>488 724</b>	<b>593 958</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		5 763 404	6 041 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 763 404</b>	<b>-6 041 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 763 404</b>	<b>-6 041 909</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 059 221	6 209 772
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 059 221</b>	<b>6 209 772</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 059 221</b>	<b>6 209 772</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 734	-9 115
Leverandørgjeld		150 076	399 849
Skyldige offentlige avgifter		95	508
Annen kortsiktig gjeld		38 002	34 854
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>192 907</b>	<b>426 096</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 252 128</b>	<b>6 635 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>488 724</b>	<b>593 958</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374242

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 806 597  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 983 806 597  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 154 138	3 042 181
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 154 138</b>	<b>3 042 181</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		128 562	121 089
Annen driftskostnad		2 338 530	2 317 483
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 467 092</b>	<b>2 438 571</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>687 046</b>	<b>603 609</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		28 978	-12 527
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>28 978</b>	<b>-12 527</b>
Annen finanskostnad		437 518	408 848
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>437 518</b>	<b>408 848</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-408 541</b>	<b>-421 376</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		278 505	182 234
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>



Organisasjonsnr: 983 806 597  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		13 605	36 046
Andre fordringer		64 700	151 277
Sum fordringer		78 305	187 323
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		410 419	406 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		410 419	406 636
Sum omløpsmidler		488 724	593 958
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>488 724</b>	<b>593 958</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		5 763 404	6 041 909
Sum opptjent egenkapital		-5 763 404	-6 041 909



Sum egenkapital	-5 763 404	-6 041 909
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 059 221	6 209 772
Sum annen langsiktig gjeld	6 059 221	6 209 772
Sum langsiktig gjeld	6 059 221	6 209 772
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 734	-9 115
Leverandørgjeld	150 076	399 849
Skyldige offentlige avgifter	95	508
Annen kortsiktig gjeld	38 002	34 854
Sum kortsiktig gjeld	192 907	426 096
Sum gjeld	6 252 128	6 635 868
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>488 724</b>	<b>593 958</b>



Organisasjonsnr: 983 806 597  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2025

## Innkalling

S.nr. 5138  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

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:

8. april 2025 kl. 18:00, Selskapslokalet, LV48.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Roy Andersen
9. Orienteringssak fra styret

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 5138 Boligsameiet Låveveien 48.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 116 480

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 116 480

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges under møte 1

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges under møte 2
- Velges under møte 3

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges under møte 4

Sak 8

## Roy Andersen

**Forslag fremmet av:**

Roy Andersen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ønsker disse saker tatt opp på Sameiets Årsmøte.

Generell vedlikehold innvendig i byggingen/blokken.

Generell vedlikehold Utvendig av byggingen/blokken

Rengjøring av VASKERIET, samt bedre STYRING med Vaskeriets UTSTYR.

**Forslag til vedtak**

Ønsker disse saker tatt opp på Sameiets Årsmøte.

Generell vedlikehold innvendig i byggingen/blokken.

Generell vedlikehold Utvendig av byggingen/blokken

Rengjøring av VASKERIET, samt bedre STYRING med Vaskeriets UTSTYR.



Sak 9

## Orienteringssak fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vil gå gjennom reglene for bruk av sportsbod og plan for rydding av denne våren 2025. Det samme gjelder bruken av papirkontainerne. På begge disse områdene må sameiet få til en endring og forbedring for at det skal fungere bedre for alle.

Forslag til vedtak

Orienteringssak. Intet vedtak fattet.



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameietst tillitsvalgte vært:

#### Styret

##### Leder

Pål Sture Olufsen

Låveveien 48

##### Styremedlem

Mikal Dahl Jørgensen

Låveveien 48

##### Styremedlem

Kari B. Sandsdalen

Låveveien 48

##### Varamedlem

Anine Falsen

Låveveien 48

#### Kontaktinformasjon

##### Styret

Styret har epost: [lv48@styrerommet.no](mailto:lv48@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

##### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Boligsameiet Låveveien 48

Sameiet består av 56 seksjoner. Boligsameiet Låveveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 806 597, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

#### Gårds- og bruksnummer:

144

1365

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

Boligsameiet Låveveien 48 har ingen ansatte.

Det var 2 eierskifter i 2024 i sameiet.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO.

Søndre Skøyen Boligstiftelse, (SSB) leverer vaktmestertjenester

Arctic Drift AS leverer renholdstjenester

## Styrets arbeid

Styret har i perioden jevnlig avholdt styremøter. Det årlige julemøtet for alle beboerne ble avholdt i desember. I dette møtet har styret en kort redegjørelse om budsjett for kommende år. Det har vært utplassert containere for restavfall i 2024. Det har ikke vært dugnad i 2024.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Samhandling og dialog med Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB) og andre sameier på området.
- Samhandling med utførende vaktmester på området, som er Oppsal vaktmestersentral, (OVS).
- Samhandling med sameiets forretningsfører som er OBOS eiendomsforvaltning AS.
- Drift og vedlikehold heis. Det er gjort noen utbedringer etter pålegg fra heiskontrollen. Heisen anses og ha hatt stabil drift i 2024, men enkelte stopp er det ikke mulig å unngå. Styret prøver å holde heisen i så god stand som mulig da det er veldig sårbart med bare en heis i en høyblokk.
- Drift og vedlikehold vann og avløp. Det er gjennomført en egen anskaffelse for å utføre planlagt rehabilitering av fellesanlegget for avløp i sameiet. Dette blir utført medio 2025 og er behandlet i ekstraordinært årsmøte 27. februar 2025.
- Drift og vedlikehold elektro, ordinært vedlikeholdsarbeid og ingen større utskiftninger.
- Vaskeri. Generelt vedlikehold av en vaskemaskin og to tørketromler, som pr nå er i vaskeriet.
- Oppfølging av avtale for Internett/TV med Global Connect, med Riks TV som underleverandør av TV kanaler. TV pakken er en basispakke på 8 kanaler, pluss to valgfrie kanaler den enkelte beboer kan bestemme. Hver enkelt kan i tillegg velge større TV pakker fra Riks TV.
- Alminnelig vedlikehold.
- Div. saker knyttet til inn og utflytting.
- Div. saker knyttet til lås og beslag, inkludert nøkler.
- Div. saker ang. tilgjengelighet for leverandører.
- Håndtering av uønsket opphold i sameiet.
- Det er satt i drifte en egen løsning for brannsikring/alarm, tilknyttet alarmsentral, av alle fellesareal i perioden. Løsningen fra Safty AS har så langt fungert tilfredsstillende.
- Fornying av gulv i entre.
- Planlegge salg av utleieleilighet medio 2025. Behandlet på møte 27.02.2025.
- Det har ikke oppstått større uforutsette hendelser i denne perioden.

Fremtidige planer:



· Rørfornyning av soilrør, (avløp), i sameiet. Bestilt, og leveres i 2025

· Det er ikke planer om større vedlikeholdsoppgaver i 2025, ut over rørfornyning av avløp. Prioriteringen er å gjennomføre dette prosjektet på en kontrollert og god måte.

## ÅRSREGNSKAP 2024 FOR BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld,

finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Årsregnskapet for 2024 viser ingen vesentlige avvik.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Boligselskapets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser

boligselskapets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets

likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 295 817,-.

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 (note 14).

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Det er ikke budsjettert for rørfornyning da det først ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte i februar 2025. Dette prosjektet finansieres ved salg av utleieleilighet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Større vedlikehold og rehabilitering



- 2019: Etterisolering av fasade, ny puss og nye farger fasade. Nytt taktekke. Maling av alle vinduer i fasaden
- 2022: Rørfornyning av bunnledninger, rørfornyning taknedløp, rørfornyning av en kjøkkenstamme og rørfornyning av avløp til kommunalt nett
- 2023: Tilstandsanalyse av felles vannledninger og avløp. Montert felles vannmåler
- 2024: Nytt brannvarslingssystem for alle fellesareal



**BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48**  
**ORG.NR. 983 806 597, KUNDENR. 5138**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 150 393	2 927 935	3 142 000	3 266 000
Vaskeri		0	13 083	20 000	20 000
Andre inntekter	3	3 745	101 163	7 000	7 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 154 138</b>	<b>3 042 181</b>	<b>3 169 000</b>	<b>3 293 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 562	-16 089	-17 000	-18 424
Styre honorar	5	-112 000	-105 000	-112 000	-116 480
Revisjonshonorar	6	-10 151	-22 205	-14 000	-15 000
Forretningsfører honorar		-91 973	-87 760	-94 340	-99 000
Konsulent honorar	7	-14 942	-73 867	-42 000	-42 000
Drift og vedlikehold	8	-283 923	-507 720	-694 999	-441 000
Forsikringer		-253 781	-227 637	-250 400	-300 000
Festeavgift		-100 130	-99 808	-119 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-412 675	-352 570	-486 090	-494 761
Kostnader sameie		-357 732	-253 110	-357 000	-371 280
Energi/fyring	10	-391 394	-394 150	-320 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 664	-167 581	0	-220 000
Andre driftskostnader	11	-229 164	-131 075	-140 450	-146 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 467 092</b>	<b>-2 438 571</b>	<b>-2 647 279</b>	<b>-2 702 945</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>687 046</b>	<b>603 609</b>	<b>521 721</b>	<b>590 055</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	28 978	-12 527	4 000	4 000
Finanskostnader	13	-437 518	-408 848	-425 000	-429 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-408 541</b>	<b>-421 376</b>	<b>-421 000</b>	<b>-425 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>278 505</b>	<b>182 234</b>	<b>100 721</b>	<b>165 055</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		278 505	182 234		





**BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48**  
**ORG.NR. 983 806 597, KUNDENR. 5138**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 605	36 046
Forskuddsbetalte kostnader		64 700	59 683
Andre kortsiktige fordringer		0	91 594
Driftskonto OBOS-banken		385 378	406 286
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	350
Sparekonto OBOS-banken		25 041	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>488 724</b>	<b>593 958</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>488 724</b>	<b>593 958</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-5 763 404	-6 041 909
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 763 404</b>	<b>-6 041 909</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 059 221	6 209 772
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 059 221</b>	<b>6 209 772</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 927	34 407
Leverandørgjeld		150 076	399 849
Skyldige offentlige avgifter	16	95	508
Påløpte renter		4 734	-9 115
Annen kortsiktig gjeld	17	75	447
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>192 907</b>	<b>426 096</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>488 724</b>	<b>593 958</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.25  
Styret i Boligsameiet Låveveien 48

Pål Sture Olufsen

Kari Bergliot Sandsdalen

Mikal Dahl Jørgensen



**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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 918 735
Leie	180 116
Mobilmast	47 992
Selskapslokale	3 550
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 150 393</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Gebyr	750
OBOS Eiendomsforvaltning	1 395
Andre inntekter	1 600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>3 745</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-600
Påløpte feriepenger	-75
Arbeids giveravgift	-15 887
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 562</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 2023/2024, og er på kr 112 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 151.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 942
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 942</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-58 688
Drift/vedlikehold VVS	-55 810
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 397
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 635
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 311
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 301
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 701
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 080
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-283 923</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-272 635
Feieavgift	-4 624
Renovasjonsavgift	-135 416
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-412 675</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-391 394
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-391 394</b>

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

Container	-7 681
Vakthold	-113 070
Renhold ved firmaer	-95 664
Andre fremmede tjenester	-8 077
Trykksaker	-7
Andre kontorkostnader	-291
Porto	-75
Bilgodtgjørelse	-105
Bank- og kortgebyr	-3 217
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-978
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-229 164</b>



**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte fra Gjensidige	24 530
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 075
Renter av sparekonto i OBOS-banken	511
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 862
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>28 978</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter i Handelsbanken	-437 510
Renter på leverandørgjeld	-8
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-437 518</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**

Sparebanken Øst	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 21 år.	
Opprinnelig 2019	-6 303 814
Nedbetalt tidligere	6 289 987
Nedbetalt i år	13 827
	0
Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15 %. Løpetiden er 21 år.	
Opprinnelig 2023	-6 300 000
Nedbetalt tidligere	104 056
Nedbetalt i år	136 723
	-6 059 221
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-6 059 221</b>

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

Skyldig arbeidsgiveravgift	-95
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-95</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-75
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-75</b>



**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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.

**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 sameiet 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 avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UHV0P-U30W3-KVAXF-BYYS7-578VD-SEH6I





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.04.25

Selskapsnummer: 5138 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 48

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](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.