



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 283 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 153 655	7 195 453
Sum inntekter		9 153 655	7 195 453
Kostnader			
Lønnskostnad		285 491	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		257 500	257 500
Annen driftskostnad		7 691 055	4 483 933
Sum kostnader		8 234 046	5 003 863
Driftsresultat		919 609	2 191 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 693	23 690
Sum finansinntekter		41 693	23 690
Annen finanskostnad		918 992	601 400
Sum finanskostnader		918 992	601 400
Netto finans		-877 299	-577 710
Resultat før skattekostnad		42 310	1 613 880
Årsresultat		42 310	0
Totalresultat		42 310	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 310	
Sum overføringer og disponeringer		42 310	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		643 750	901 250
Sum varige driftsmidler		643 750	901 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		643 750	901 250
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 554	39
Andre fordringer		458 430	394 321
Sum fordringer		494 985	394 361
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 209 876	4 888 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 209 876	4 888 983
Sum omløpsmidler		3 704 861	5 283 343
SUM EIENDELER		4 348 612	6 184 594

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 745 858	9 788 168
Sum opptjent egenkapital		-9 745 858	-9 788 168
Sum egenkapital		-9 745 858	-9 788 168
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 733 973	15 681 741
Sum annen langsiktig gjeld		13 733 973	15 681 741
Sum langsiktig gjeld		13 733 973	15 681 741
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 961	4 426
Leverandørgjeld		155 766	211 241
Annen kortsiktig gjeld		199 769	75 354
Sum kortsiktig gjeld		360 496	291 021
Sum gjeld		14 094 470	15 972 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 348 612	6 184 594



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483824

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 283 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 971 283 955
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 153 655	7 195 453
Sum inntekter		9 153 655	7 195 453
Kostnader			
Lønnskostnad		285 491	262 430
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		257 500	257 500
Annen driftskostnad		7 691 055	4 483 933
Sum kostnader		8 234 046	5 003 863
Driftsresultat		919 609	2 191 590
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 693	23 690
Sum finansinntekter		41 693	23 690
Annen finanskostnad		918 992	601 400
Sum finanskostnader		918 992	601 400
Netto finans		-877 299	-577 710
Resultat før skattekostnad		42 310	1 613 880
Årsresultat		42 310	0
Totalresultat		42 310	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		42 310	
Sum overføringer og disponeringer		42 310	



Organisasjonsnr: 971 283 955
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		643 750	901 250
Sum varige driftsmidler		643 750	901 250

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		643 750	901 250
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		36 554	39
Andre fordringer		458 430	394 321
Sum fordringer		494 985	394 361

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 209 876	4 888 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 209 876	4 888 983

Sum omløpsmidler		3 704 861	5 283 343
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		4 348 612	6 184 594
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Udekket tap	9 745 858	9 788 168
Sum opptjent egenkapital	-9 745 858	-9 788 168
Sum egenkapital	-9 745 858	-9 788 168
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 733 973	15 681 741
Sum annen langsiktig gjeld	13 733 973	15 681 741
Sum langsiktig gjeld	13 733 973	15 681 741
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 961	4 426
Leverandørgjeld	155 766	211 241
Annen kortsiktig gjeld	199 769	75 354
Sum kortsiktig gjeld	360 496	291 021
Sum gjeld	14 094 470	15 972 762
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 348 612	6 184 594



Organisasjonsnr: 971 283 955
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6046

Boligsameiet Låveveien 50



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Låveveien 50

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:

9. april 2024 kl. 18:00, Selskapslokalet i Låveveien 50.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Låveveien 50



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Espen Marius Foss er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Protokollvitner blir valgt under møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport-6046 Boligsameiet Låveveien 50.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ludvik Dalen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Brekke
- Fredrik Karlsen
- Preben Johannessen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Bonde Hansen

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i sameiet Laåveien 50 2024.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Marius Foss	Låveveien 50
Styremedlem	Anna Ovidia Brekke	Låveveien 50
Styremedlem	Frantz Ludvik Rude Dahlen	Låveveien 50
Styremedlem	Preben Johannessen	Låveveien 50
Styremedlem	Fredrik Karlsen	Låveveien 50
Varamedlem	Andreas Bonde Hansen	Låveveien 50

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lv50@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Låveveien 50

Sameiet består av 57 seksjoner.

Boligsameiet Låveveien 50 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971283955, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 1363

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

Boligsameiet Låveveien 50 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Årsberetning, 2023-2024

Det har vært nok et aktivt år i Boligsameiet Låveveien 50. I perioden har det vært avholdt fire ordinære styremøter, mens en del løpende saker har vært avgjort per epost. I tillegg har det vært flere arbeidsmøter knyttet til ulike ansvarsområder som brannvern, dugnader og øvrig vedlikehold som f.eks. erstatning av defekt tørketrommel i fellesvaskeriet. Hovedoppgaven for styret i perioden har vært fasadeprosjektet, inklusive enkelte mindre reparasjoner. Styret anser resultatet som vellykket. I den forbindelse ønsker vi å takke beboerne for godt samarbeid rundt gjennomføringen.

I perioden er det gjennomført to ekstraordinære årsmøter om fasadeprosjektet, samt forestående rehabilitering av varmtvannsanlegg og kjellergulv. Styret har også vært i løpende dialog med vår byggherrerrepresentant i Norconsult, og entreprenør Sans Bygg, som tidligere utførte våtromsprosjektet. Årsaken er at det av sameiets «egen» rørlegger ble avdekket brudd på Sivilforsvarets reglement som gjelder rørføring i tilfluktsrommet. Sans Bygg har per nå prosjektert en løsning som skal gjennomføres i 2024, og som de vil måtte søke om endelig godkjenning hos Sivilforsvaret når arbeidet er utført. Videre har styret vært i en nå treårig prosess med sameiets forsikringsselskap vedrørende vårt dekningskrav relatert til følgeskader av tidligere rørbrudd på kjellergulvet. Saken ble endelig løst nå i mars, og sameiet har fått godskrevet en betydelig andel av forespeilet kostnad. Styret anser dette som et godt utfall, som også gjør at vi kan begynne den faktiske utbedringen av kjellergulvet.

Styret har også hatt en del oppfølging med Obos etter overgangen fra vår tidligere forvalter, Braekhus Eiendom. I tillegg har det vært en del utfordringer knyttet til avtale med ny leverandør av TV/Internett som ble inngått av Søndre Skøyen Boligstiftelse (SSB). Styret ønsker å opplyse om at sameiet for flere år siden delegerte ansvaret for disse tjenestene til SSB av hensyn til stordriftsfordeler.

Av årlige oppgaver i sameiet er det foretatt kontroll av brannvarslere og slukkerutstyr i leilighetene, rens av varmtvannsberedere og kontroll av legionella, samt gjennomført vår- og høstdugnader. Det er ellers utført løpende vedlikeholdsoppgaver inne og ute.

Engasjerte beboere har bidratt til et godt bomiljø også i denne perioden, inklusive innsats for blomsterbedet vårt, førjulstreff i foajeen og hygge i forbindelse med dugnadene. Styret benytter anledningen til å rette en stor takk til beboerne for alle bidrag til fellesskapet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 3 988 116.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Låveveien 50.

Lån

Boligsameiet Låveveien 50 har lån i Handelsbanken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Jarle Hauvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 38PCJ-ZKF5E-W3O1W-XGQC5-0DQ52-WYCEI



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 13:47:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 38PCJ-ZKF5E-W301W-XGQC5-0DQ52-WYCEI

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/validator>

12 av 24

Årsrapport-6046 Boligsameiet Låveveien 50.pdf



BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50
ORG.NR. 971 283 955, KUNDENR. 6046

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 436 184	3 629 598	3 605 000	4 109 000
Andre inntekter	3	1 717 471	3 565 855	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		9 153 655	7 195 453	3 605 000	4 109 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 183	-32 430	-32 000	-32 000
Styrehonorar	5	-249 309	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	15	-257 500	-257 500	-257 000	-257 000
Revisjonshonorar	6	-25 062	0	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-91 256	-84 880	-93 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-16 805	-30 267	-56 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-6 509 869	-3 037 518	-1 866 000	-1 106 000
Forsikringer		-245 197	-220 812	-266 000	-270 000
Festeavgift		-99 769	-99 808	-102 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-341 439	-293 139	-375 000	-435 000
Kostnader underutvalg		0	-51 461	0	0
Energi/fyring	10	-14 804	-291 991	-340 000	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 928	-200 928	-214 000	-215 000
Andre driftskostnader	11	-145 927	-173 129	-88 500	-178 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 234 046	-5 003 863	-3 929 500	-3 307 000
DRIFTSRESULTAT		919 609	2 191 590	-324 500	802 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	41 693	23 690	21 000	21 000
Finanskostnader	13	-918 992	-601 400	-530 000	-1 220 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-877 299	-577 710	-509 000	-1 199 000
ÅRSRESULTAT		42 310	1 613 880	-833 500	-397 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		42 310	0		
Udekket tap		0	-766 561		



BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50 ORG.NR. 971 283 955, KUNDENR. 6046

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	643 750	901 250
SUM ANLEGGSMIDLER		643 750	901 250
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 554	39
Forskuddsbetalte kostnader		63 398	85 004
Andre kortsiktige fordringer	16	395 032	309 317
Driftskonto OBOS-banken		3 209 876	4 888 983
SUM OMLØPSMIDLER		3 704 861	5 283 343
SUM EIENDELER		4 348 612	6 184 594
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-9 745 858	-9 788 168
SUM EGENKAPITAL		-9 745 858	-9 788 168
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 733 973	15 681 741
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 733 973	15 681 741
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		199 769	72 315
Leverandørgjeld		155 766	211 241
Påløpte renter		4 961	4 426
Annen kortsiktig gjeld		0	3 039
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 496	291 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 348 612	6 184 594
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.02.2024
Styret i Boligsameiet Låveveien 50

Espen Marius Foss /s/ Frantz Ludvik Rude Dahlen /s/ Fredrik Karlsen /s/

Anna Ovidia Brekke /s/ Preben Johannessen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 527 452
Kabel TV	200 928
Kapitalinnkalling	3 500 000
Strøm	12 000
Basestasjon	46 544
Adm. Lån avdrag	230 296
Adm. Lån renter	918 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 436 184

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

Innbetalt andel fellesgjeld	1 717 471
SUM ANDRE INNTEKTER	1 717 471

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 153
Gaver til ansatte	-1 030
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 183

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 249 309.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 062. Beløpet gjelder revisjon for både 2022 og 2023.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-16 805
SUM KONSULENTHONORAR	-16 805

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 088 492
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-770 278
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 403
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-66 413
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 931
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-37 125
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-58 651
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 555
Annet vedlikehold	-337 480
Kostnader dugnader	-541
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 509 869

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

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

Vann- og avløpsavgift	-159 907
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-89 920
Kommunale avgifter	-89 699
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-341 439

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 804
SUM ENERGI / FYRING	-14 804

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 343
Vakthold	-13 517
Renhold ved firmaer	-99 770
Andre fremmede tjenester	-230
Andre kontorkostnader	-3 679
Porto	-563
Kontingenter	-1 990
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 980
Bank- og kortgebyr	-6 332
Øreavrunding	49
Velferdskostnader	-1 559
Tap på fordringer,	-14
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-145 927

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 802
Renter bank Nordea	7
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	47
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 323
Tjenesteleilighet inntekter (solgt)	8 514
SUM FINANSINTEKTER	41 693

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-918 964
Renter på leverandørgjeld	-28
SUM FINANSKOSTNADER	-918 992

p

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

Kostpris/bokført verdi	643 750
SUM BYGNINGER	643 750

Tomten ble kjøpt i 1969.

Gnr.144/bnr.1363 M. flere

Det aktiverte vedlikeholdet er påkostning/vedlikegold som nedskrives med kr 257 500,- i årlig beløp. Deler av dette anses å gjelde fasaderehabilitering/ etter isolering.

Avskrivningene vil være ferdig pr 30.06.2025.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygninger	
Opprinnelig	7 399 903
Avskrevet tidligere	-6 498 653
Avskrevet i år	-257 500
	643 750
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	643 750

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-257 500
--------------------------------	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne adm lån	395 032
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	395 032

NOTE: 17**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.

ANNEN EGENKAPITAL

Udekket tap	-14 742 821
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	3 279 492
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 717 471
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-9 745 858

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-19 291 136
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	329 903
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	230 296



13

Boligsameiet Låveveien 50

Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	3 279 492
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 717 471
	-13 733 974
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-13 733 974



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 87833501. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet i sameiet Låveveien 50 2024

Innstilling

Valgkomiteen anbefaler følgende sammensetning av sameiets styre i den kommende perioden:

Navn (leilighetsnummer)	Rolle
Ludvik Dalen (104)	Styreleder
Fredrik Karlsen (601)	Styremedlem (ordinær)
Anna Brekke (606)	Styremedlem (ordinær)
Preben Johannessen (401)	Styremedlem (ordinær)
Andreas Bonde Hansen (404)	Styremedlem (vara)

Valgkomiteen anbefaler at arbeid med rekruttering til styret styrkes i kommende periode, med mål om å utforske en mulig nyrekruttering frem mot årsmøtet i 2025, for å støtte kontinuitet og redusere sårbarhet.

Prosess

Valgkomiteen har hatt egne møter og dialog for å legge opp en prosess som sikret et tilstrekkelig vurderingsgrunnlag bak innstillingen til årsmøtet.

Vurderingsgrunnlaget er fremskaffet på bakgrunn av samtaler med hvert av de sittende styremedlemmene. Samtalene har vært basert på følgende spørsmål:

1. Hvilke oppgaver har vært sentrale for styret i den perioden vi legger bak oss?
2. Hva er de sentrale oppgavene for styret i inneværende periode slik du ser det?
3. Ønsker du å fortsette som styremedlem?
4. Hvordan fungerer dagens styre? Er det noen endringer som bør vurderes?
5. Særskilt om styreleder:
 - o Espen Foss har besluttet å trekke seg fra styret. Hva tenker du om å påta deg vervet som styreleder?
 - o Hvordan kan valgkomiteen støtte styret for å legge til rette for fortsatt intern styreleder?

Oppsummering av samtaler

Oppfatningen rundt spørsmålene fra valgkomiteen er sammenfallende og kan oppsummeres som følger:

1. Oppfølgingsoppgaver knyttet til de store prosjektene som er i slutfase har vært mest sentrale. I tillegg har det vært en del jobb som følge av at vår forretningsfører har blitt kjøpt opp av OBOS.
2. Sameiet har vært inne i en intensiv periode med store prosjekter og kostnader de seneste årene. Nå er de mest intensive prosjektene over eller under slutføring, og vurderingen er at sameiet nå skal inn i en rolig fase med normal drift som fokus. Kravet til styret som helhet, og styrelederen særskilt, forventes å bli mindre krevende enn det har vært.



Det viktigste fokuset for styret i kommende periode er å slutføre prosjektene som er vedtatt, sikre god kostnadskontroll og et godt bomiljø.

3. Av sittende styremedlemmer ønsker alle å stille til gjenvalg i den rollen de har hatt i foregående periode, foruten Espen Foss. Konsekvensen av avgangen er at styreledervervet har måttet håndteres som en særskilt sak (se punkt 5).
4. Styret har fungert godt i siste periode. Det er god arbeidsfordeling og oppfølging mellom medlemmene. Det er i tillegg rom for diskusjoner rundt ulike løsninger for å sikre best mulig utfall for sameiet.
5. Espen Foss har gjort en stor innsats for å sikre fremdrift og et godt styremiljø med levelig arbeidsdeling i en usedvanlig arbeidsintensiv periode for sameiet. Med prosjekterfaringene friskt i minne er dagens styremedlemmer nølende til styreledervervet med hensyn på egen livssituasjon og totalkapasitet. Samtidig ønsker ingen å gå tilbake til ekstern styreleder, som hverken har eierskap til bygningen, eller bomiljøet i egenskap av å være beboer selv. Ekstern styreleder vurderes av alle som en dårlig løsning for både styret og sameiet, da arbeidsbelastningen for styret erfaringsmessig blir lik eller større, og evnen til å ta raske beslutninger reduseres.
 - Med bakgrunn i det over føler styremedlemmene en forpliktelse til å tilrettelegge for at styreledervervet kan håndteres internt. På den bakgrunn stiller Ludvik Dalen som kandidat til styreledervervet med støtte fra de andre styremedlemmene.
 - Valgkomiteen er sameiets funksjon for å støtte kontinuitet i styrearbeidet til beste for styret og beboere. Rekruttering til styret med dette som mål er en viktig oppgave. Med overgangen i arbeidsbelastning fra prosjekt til ordinær drift, har det ikke vært sentralt med rekruttering av ny(e) medlem(mer) til kommende periode.

Valgkomiteens vurderinger

Valgkomiteen vurderer at det sittende styret har fungert godt. Saker som er viktige for sameiet fanges opp og følges opp.

Det tar tid å sette seg inn i saksporteføljen til styret og bli kjent med beboerne i sameiet, som er en viktig forutsetning for å følge opp styrets oppgaver på en hensiktsmessig måte. Kontinuitet i styrets sammensetning er derfor viktig. Kontinuitet er videre en forutsetning for at arbeidsbelastningen knyttet til styreledervervet ikke blir større enn at en av sameiets beboere kan skjøtte vervet uten bistand fra eksterne. Valgkomiteen støtter vurderingene fra styremedlemmene om at sameiets overgang fra prosjekter til drift og kostnadskontroll ikke tilsier behov for rekruttering nå.

Espen Foss' avgang som styreleder viser imidlertid at vi behøver en proaktiv linje til rekruttering, for å begrense sårbarheten for sameiet. Vi anbefaler derfor at styret sammen med valgkomiteen legger opp til en prosess med mål om å utforske en mulig nyrekruttering til styret frem mot årsmøtet i 2025.

For valgkomiteen,

Therese Bakke (leder - 204)

Kjersti Oland (medlem – 501)



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 6046 Selskapsnavn: Boligsameiet Låveveien 50

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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