



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2024



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 971283955

---

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	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 490 045	2 582 249
Annen driftsinntekt	3	4 705 408	3 768 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 195 453</b>	<b>6 350 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	262 430	256 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	257 500	257 500
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,	4 483 933	17 987 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 003 863</b>	<b>18 501 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 191 590</b>	<b>-12 151 233</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	23 690	22 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	601 400	217 865
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-577 710</b>	<b>-194 894</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 613 880</b>	<b>-12 346 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 613 880</b>	<b>-12 346 127</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		901 250	1 203 771
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler	15	901 250	1 203 771
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	16	394 361	268 248
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	4 888 983	3 444 026
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 888 983	3 444 026
Sum omløpsmidler		5 283 343	3 712 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 184 594</b>	<b>4 916 045</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>-9 788 168</b>	<b>-11 402 049</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		15 681 741	16 011 644
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	19	<b>15 681 741</b>	<b>16 011 644</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		211 241	173 007
Annen kortsiktig gjeld	20	79 780	133 442
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>291 021</b>	<b>306 450</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 972 762</b>	<b>16 318 094</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 184 594</b>	<b>4 916 045</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 375816

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 283 955  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50  
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 971 283 955  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2	2 490 045	2 582 249
Annen driftsinntekt	3	4 705 408	3 768 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 195 453</b>	<b>6 350 661</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	4	262 430	256 725
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	15	257 500	257 500
Annen driftskostnad	5, 6, 7, 8, 9	4 483 933	17 987 670
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 003 863</b>	<b>18 501 894</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 191 590</b>	<b>-12 151 233</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	13	23 690	22 971
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	14	601 400	217 865
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-577 710</b>	<b>-194 894</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 613 880</b>	<b>-12 346 127</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 613 880</b>	<b>-12 346 127</b>



Organisasjonsnr: 971 283 955  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		901 250	1 203 771
		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler	15	901 250	1 203 771
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer	16	394 361	268 248
		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	17	4 888 983	3 444 026
		4 888 983	3 444 026
Sum omløpsmidler		5 283 343	3 712 274
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 184 594</b>	<b>4 916 045</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
		0	0
Sum egenkapital	18	-9 788 168	-11 402 049



<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 681 741	16 011 644
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19</b>	<b>15 681 741</b>	<b>16 011 644</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		211 241	173 007
Annen kortsiktig gjeld	20	79 780	133 442
Sum kortsiktig gjeld		291 021	306 450
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 972 762</b>	<b>16 318 094</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 184 594</b>	<b>4 916 045</b>



Organisasjonsnr: 971 283 955  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak, og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag (boligAS). Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av andelseiere/aksjonærer i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

**Note**

5

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
-------------------------	--------------	------------------



	32430.00	31725.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	230000.00	225000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	262430.00	256725.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

## Note

2

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



**Erverv**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Avhendelse**

Endringer i beholdning av aksjer i løpet av regnskapsåret

**Samvirkeforetak**

Vedtaksbestemmelser/årsmøtevedtak/forslag til vedtak om medlemskapskonti

**Mer om aksjer**

**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

**Boligsameiet Låveveien 50**

Tid: 24.04.2023, kl. 18:00

Sted: Selskapslokalet LV50

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Låveveien 50

**Tid: 24. april 2023 kl 18.00**

**Sted: Selskapslokalet i Låveveien 50**

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

**SAKSLISTE****1. Konstituering**

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

**2. Årsberetning fra styret****3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

- 5.1 Beskatning av salg vaktmesterbolig
- 5.2 Oppgradering av fasaden
- 5.3 Endring av vedtektene
- 5.4 Økning av felleskostnader fra juli
- 5.5 Oppgradering av selskapslokalet
- 5.6 Oppgradering av sykkelbod/kjølebod
- 5.7 Brannalarmanlegg

**6. Valg**

Hele styret er på valg.

Oslo, 14.04.2023

**Boligsameiet Låveveien 50**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på årsmøte.

### Sak 5: Andre saker

#### 5.1 Beskatning av salg vaktmesterbolig

Styret rådførte seg med forretningsfører i forkant av salget, men fikk ikke tilstrekkelig informasjon om at beskatning av gevinst ved salget av vaktmesterboligen ville komme på den enkelte seksjonseiers skatteoppgjør. Det eneste alternativet som ikke vil ha økonomisk konsekvens for den enkelte er at sameiet betaler ut beløp tilsvarende skatten til den enkelte. Styret diskuterte også muligheten for å fremme for årsmøtet at det ikke dekkes av sameiet, men at pengene heller brukes til å fullføre vedlikeholdsplanen. Likevel var denne beskatningen noe styret var klar over at måtte betales (dog ikke at den tilfalt den enkelte seksjonseier), og har falt på at det er ryddigst å holde denne saken for seg selv og betale ut beløpet til den enkelte.

#### Forslag til vedtak:

Skattebeløpet utbetales til den enkelte seksjonseier i god tid før skatteoppgjøret fra gevinsten av salget av vaktmesterboligen.

#### 5.2 Oppgradering av fasaden

Styret har innhentet et tilbud på kr 2,8 mill. for maling og utbedring av fasaden. Per nå har vi ikke råd til å ta fasaden med tilgjengelige midler, og det vil derfor være behov for å ta opp et lån før gjennomføring, antakelig i størrelsen 1-1,3 mill. Fasaden er noe veldig mange er opptatt av, så



styret foreslår å legge det frem som forslag på årsmøtet.

Styret ber om årsmøtets innspill, og foreslår å vedta evt. låneopptak på et ekstraordinært årsmøte i nær framtid dersom årsmøtet ønsker dette. Det vil da undersøkes nøyaktig hvor stort lån vi trenger å ta opp, samt når arbeidene kan begynne og hvor lang tid det vil ta.

### 5.3 Endring av vedtektene

Ved forrige årsmøte var det enighet om at utskiftning av vinduer og dører i denne runden skulle bekostes av den enkelte seksjonseier. Styret ønsker nå å fremme dette som forslag til endring i vedtektene, da vedtektene vil trumfe eierseksjonsloven, for at man skal slippe framtidige diskusjoner om dette.

Etter rådføring med jurist framkommer det at det ikke er tilstrekkelig å vise til en etablert praksis (stilltiende avtale) for å overføre vedlikeholdsansvaret for utskiftning av vinduer og dører permanent over på seksjonseiere med 2/3 flertall. Dette må i så fall vedtektsfestes, og alle nåværende seksjonseiere må tilslutte seg denne endringen.

Styret ber årsmøtet om innspill på om dette er noe som skal følges opp i etterkant av årsmøtet.

### 5.4 Økning av felleskostnader fra juli

#### Økning av felleskostnader tilsvarende KPI på 7 %

KPI i januar viser en økning på 7 % på faste kostnader, og det er derfor foreslått i styremøte å øke fellesutgiftene tilsvarende. Det er viktig å presisere at dette ikke har noen sammenheng med andelen som benyttes til vedlikehold. I diskusjoner i styremøtet kom det frem at dette er noe som er nødvendig å gjøre og er godt begrunnet. Per nå har vi fortsatt en del penger som følge av salget av vaktmesterboligen, men styret anser det ikke som forsvarlig å bruke opp sameiets «sparekonto» tiltenkt vedlikeholdsoppgaver i det lange løp.

Styret har vedtatt å informere om en kommende økning i felleskostnadene på årsmøtet og foreslår at dette gjøres fra juli så seksjonseierne er forberedt på dette.

### 5.5 Oppgradering av selskapslokalet

Utskiftning av vinduer i selskapslokalet er regnet som nødvendig vedlikehold, og arbeidene er vedtatt og bestilt av styret. Videre foreligger det en opsjon på oppgradering av vegger, tak og gulv i selskapslokalet i forbindelse med arbeidene som skal gjøres i fellesarealene (ganger/trappeløp). Styret har mottatt tilbud på jobben og prisen estimeres til mellom kr 100 000,- og 120 000,-.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslår at årsmøtet vedtar å gjøre en rimeligst mulig oppussing av vegger, tak og gulv i selskapslokalet.

### 5.6 Oppgradering av sykkelbod/kjølebod

Det er i tidligere styremøter diskutert eventuell oppgradering av sykkelrom og kjølebod. Arbeidet er ikke kritisk, men det hadde vært fint med en snarlig løsning. Særlig beboere som har mistet kjøleboden sin som følge av våtromsprosjektet må følges opp.

I og med at det pågår en forsikringssak med kjellergulvet som fortsatt er uavklart foreslår styret



at denne saken vil bli tatt opp igjen, f.eks. på et ekstraordinært styremøte, når forsikringsaken er løst.

## 5.7 Brannalarmanlegg

Innkomet forslag til årsmøtet 20.3.2023 for Sameiet Låveveien 50  
Brannalarmanlegg

### Bakgrunn:

For en tid tilbake installerte Elotec AS brannalarmanlegg i Låveveien 50, i fellesgangene. Da det viste seg at det kunne være vanskelig å høre alarmer inne i leilighetene ble lyden justert til et høyere volum. Det ble samtidig opplyst fra firmaet at lyden ble justert til maksimum volumstyrke. Styret sørget for en testing av anlegget etter volumjusteringen.

Det ble på årsmøtet i 2022 noe erfaringsutveksling om hvorvidt beboerne kan høre alarmer inne i leilighetene, og hvorvidt en kan høre alarmer inne på soverommene når dørene inn til disse rommene er lukket. Mye tyder på at det særlig er i de store leilighetene at volumet på brannalarmanlegget ikke er 100 % tilfredsstillende. Det ble dessuten opplyst fra firmaet som foretok den årlige inspeksjonen av røykvarslere og pulverapparat, at nye branddører nødvendigvis demper lyden fra alarmer i gangene og inn til leilighetene.

En konsekvens av diskusjonen på årsmøtet i 2022 ble at styret sendte ut informasjon til alle seksjonseiere om muligheten til, på frivillig grunnlag og til egen kostnad, å få installert en kopling mellom alarmanlegget i gangen og inn til sin egen leilighet. Firmaet Elektro Nettverk Service AS var valgt til å gjøre den jobben. Det viste seg å være meget svak interesse for denne muligheten, dvs at det til slutt kun var to interessenter. Kostnaden med så få interessenter er uforholdsmessig høy. Det viste seg dessuten å være lang ventetid hos det firmaet styret anbefalte til å gjøre jobben.

Det hender beklageligvis at det er brann i høye blokker, og det burde være både viktig og riktig å sørge for gode forebyggende tiltak for alle beboerne, og sørge for at alle hører alarmer, også på natta. I og med at vi er så mange som bor i vår blokk (56 enheter), er det ikke godt nok at det hersker usikkerhet på om alarmer i gangene høres tilfredsstillende inne i leilighetene. At røykvarslere og pulverapparat kontrolleres årlig, og at det dermed må legges til grunn at seksjonseiers plikt er oppfylt i så henseende, kan dessverre fort vise seg ikke å være tilstrekkelig. I et branntilfelle vites det naturlig nok ikke på forhånd hvor brannen oppstår, i egen leilighet eller hos naboen. Alle vil følgelig være avhengig av rask varsling.

Siden vi var interessert i å få montert overgang fra alarmer i fellesgangen og inn til leiligheten vår, hadde vi noe kontakt med Elektro nettverk Service AS. I følge dette firmaet tilsier både praksis og erfaring at det må være montert lydgirer/alarmer inne i leiligheten, for at en skal kunne høre at brannalarmer går. Kravet til lydtrykk (desibel) skal være minimum 60 desibel der en sover, med alle tilliggende dører lukket igjen. Dette kravet oppgis å være uavhengig av byggeår for boligen.

Eksisterende alarmer i fellesgangene er oppgitt til å ha ca 100 desibel, da målt med en meters avstand fra alarmer. Lydtrykket/volumet fra den alarmer faller meter for meter, og grunnet leilighetsdør og innvendige dører.

Med den nevnte informasjon som bakteppe er det nok ikke merkelig at lydstyrken/volumet ikke er høyt nok i de store leilighetene, inne på soverommene, og i hvert fall ikke med lukkede dører.



Selv om det er flere både nødvendige og mer skjønnsmessige tiltak som bør/ønskes igangsatt i vårt sameie, bør likevel vurderingen være at god sikring i branntilfeller skal prioriteres. Det blir for tilfeldig at installasjon inn til leilighetene skal være noe den enkelte seksjonseier selv bestemmer seg for å få montert.

**Forslag til vedtak:**

Det skal installeres sirener/alarmer inne i alle leilighetene og i selskapslokalet, slik at det blir en overgang/kopling mellom de eksisterende sirenene/alarmene i fellesgangene og inn i alle leilighetene.

Kjersti Oland  
Leilighet 501

**Styrets innstilling:**

Behandling av innkommet forslag til årsmøtet

Det er kommet inn et forslag til behandling på årsmøtet som omhandler brannalarmanlegget og innstallering av to-veis kommunikasjon i den enkelte leilighet. Saken er diskutert i styremøtet. Styret har fått et prisestimat på jobben på kr 380.000. Styret landet på at saken bør tas opp i årsmøtet ved at innsender orienterer om saken, samt at styret legger frem alt arbeidet som er gjort med tanke på brannsikkerheten i blokka. Det bør også legges til at det i forbindelse med forslaget må gjøres et ytterligere låneopptak dersom fasaden også skal prioriteres. Det er vanskelig å argumentere mot en høyere brannsikkerhet, men det er også flere grunner for å la være (f.eks. at lovkrav allerede er oppfylt og at det er lüber stemning for dette hos den enkelte seksjonseier).

Styret stiller seg nøytrale til innsenders forslag til vedtak og ønsker at årsmøtet skal avgjøre saken.

**Sak 6: Valg**

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av fire styremedlemmer
- 6.3 Valg av varamedlem



Oslo 05.03.2023

## Innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet i Sameiet Låveveien 50

### **Status og forutsetninger**

Dagens styremedlemmer ønsker å fortsette med sine verv, foruten Ola Ellestad og Julie Myrmel som går ut av styret. Espen Foss stiller seg åpen for å fortsette som styreleder, men da under forutsetning av at dagens styremedlemmer gjenvelges av årsmøtet, og at utgående medlemmer erstattes.

Det er to kandidater som stiller til valg som medlemmer til styret: Preben Johannessen (401) og Anna Brekke (606).

### **Valgkomiteen og habilitetsvurderinger**

Valgkomiteen valgt av årsmøtet i 2022 består av Therese Bakke (204) og Anne Brekke (606).

Anna er som kandidat til verv som styremedlem inhabil i valgkomiteen. Hun har bidratt i prosessen med å snakke med kandidatene til styret, og i diskusjoner rundt de sentrale vurderingene som ligger til grunn for innstillingen. Den siste vurderingen og Innstillingen som fremlegges for årsmøtet er utarbeidet av Therese.

### **Sentrale vurderinger**

Styret gjør en stor og viktig innsats for sameiet. Det har vært et gode for beboerne at Espen påtok seg verv som styreleder. Ordningen med ekstern styreleder var kostbar, og styret måtte uansett gjøre det meste av saksforberedende arbeid. Intern styreleder sikrer videre at styret ledes av en som bor i sameiet, og kjenner forholdene av egen erfaring.

Det er avgjørende å sikre at styret samlet sett har kapasitet og kompetanse til oppfølging av sameiets samlede oppgaver, og at det settes sammen på en måte som også ivaretar at styreledervervet forblir håndterlig og kan dekkes av beboerne selv. Kjennskap til sameiet tar tid å opparbeide seg, og det er derfor viktig for sameiet med kontinuitet i styrets sammensetning. Dette vil sikre en videreføring av drift av bygget og forvaltning av fellesordningene som alle nyter godt av.

Valgkomiteen har vektlagt kontinuitet, kompetanse, kapasitet, interesse for styrearbeidet og en samlet sammensetning av styret som best mulig tilrettelegger for fortsatt intern styreleder i sin innstilling.



Oslo 05.03.2023

## **Innstilling**

<b>Styret</b>	<b>Funksjon</b>	<b>Innstilling</b>	<b>Valgkomiteens innstilling</b>
Espen Marius Foss	Styreleder	Gjenvalg	Det anbefales at årsmøtet gjenvelger Espen.
Ola Ellestad	Styremedlem	Utgående	
Ludvik Dahlen	Styremedlem	Gjenvalg	Det anbefales at årsmøtet gjenvelger Ludvik.
Fredrik Karlsen	Styremedlem	Gjenvalg	Det anbefales at årsmøtet gjenvelger Fredrik.
Julie Myrmel	Styremedlem	Utgående	
Andreas Bonde Hansen	Varamedlem	Gjenvalg	Det anbefales at årsmøtet gjenvelger Andreas.
Preben Johannessen		Kandidat styremedlem	Det anbefales at Preben velges som styremedlem.
Anna Brekke		Kandidat styremedlem	Det anbefales at Anna velges som styremedlem.

For valgkomiteen,

Therese Bakke (204)



## Styrets årsberetning, 2022-2023

Det har vært nok et aktivt år for styret. I perioden har det vært avholdt seks ordinære styremøter og flere arbeidsmøter. De mest sentrale oppgavene har vært utbedring av dreneringen rundt blokka, oppussing av foajéen inklusive ny inngangsdør, oppussing av korridorer og trappegang, salg av vaktmesterleiligheten og utskifting av hovedtavlen (elektrisitet).

I perioden er det ellers gjennomført reparasjon av gulvet i «papprommet», samt oppussing av dette rommet. All belysning i fellesområdene er skiftet ut til kostnadsbesparende led-belysning. I den forbindelse har vi reparert tak i foaje og utvendig tak ved hovedinngangen. Det er utført ventilasjonsrens og oppfølgingskontroll av beboeres ventiler, det er kjøpt inn ny (pent brukt) ventilasjonsvifte og nytt varmegjennvinningsbatteri. Det er også utført nødvendig vedlikehold i selskapslokalet, hvor vinduene er skiftet ut. Styret har ellers lagt til rette for bestilling av leilighetsdører og -vinduer. Ettårsbefaring for våtromsprosjektet er gjennomført. Forhandling med forsikringsselskapet om utgifter knyttet til grunnforhold og utbedring av kjellergulv har pågått også i denne perioden.

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

Engasjerte beboere har bidratt til et godt bomiljø også i denne perioden. Engasjement for hagen og sykkelboden er noen eksempler. Vi har også kunnet samle oss til sensommerfest og julegløgg. Styret benytter anledningen til å rette en stor takk for alle større og mindre bidrag til fellesskapet.

Styret

Boligsameiet Låveveien 50


15.03.2023

*Dokumentet er elektronisk signert*



### Styrets årsbere...

Name Date  
**Foss, Espen Marius** 2023-03-19

Identification  
 Foss, Espen Marius

Name Date  
**Karlsen, Fredrik** 2023-03-20

Identification  
 Karlsen, Fredrik

Name Date  
**Myrmel, Julie Berg** 2023-03-15

Identification  
 Myrmel, Julie Berg

Name Date  
**Dahlen, Frantz Ludvik Rude** 2023-03-21

Identification  
 Dahlen, Frantz Ludvik Rude

Name Date  
**Ellestad, Ola Jørgen** 2023-03-22

Identification  
 Ellestad, Ola Jørgen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Boligsameiet Låveveien 50**  
**2022**

---

Boligsameiet Låveveien 50 Org.nr. 971283955

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Resultatregnskap 2022

Boligsameiet Låveveien 50  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>Driftsinntekter</b>				
	2	2 490 045	2 582 249	2 597 000
Fellesutgifter				2 442 000
Andre leieinntekter		256 511	285 236	279 544
Avdrag IN lån		329 903	3 279 493	1 300 000
Renter IN lån		601 400	189 350	666 000
Andre inntekter	3	3 517 594	14 334	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>7 195 453</b>	<b>6 350 661</b>	<b>4 842 000</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Avskrivninger	15	257 500	257 500	257 000
Lønnskostnader mm	4	262 430	256 725	262 000
Revisjonshonorar	5	0	9 106	9 000
Forretningsførerhonorar		92 995	102 493	90 000
Andre honorarer		16 415	32 390	200 000
Forsikringspremier		220 812	202 038	231 000
Energikostnader	6	291 991	331 702	246 000
Kommunale avgifter	7	293 139	311 693	329 000
Festeavgift/andre leiekostnader	8	99 808	99 810	102 000
Andre driftskostn. eiendom	9	708 819	685 371	694 000
Driftskostnader administrasjon	10	13 744	33 270	29 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	2 685 534	16 134 708	521 000
Andre kostnader	12	60 677	45 090	41 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>5 003 863</b>	<b>18 501 894</b>	<b>3 011 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 191 590</b>	<b>-12 151 233</b>	<b>1 831 000</b>
Finansinntekter	13	23 690	22 971	21 000
Finanskostnader	14	601 400	217 865	666 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-577 710</b>	<b>-194 894</b>	<b>-645 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 613 880</b>	<b>-12 346 127</b>	<b>1 186 000</b>
<b>Årsresultat ekskl.innbetalt IN lån</b>		<b>1 283 977</b>	<b>-15 625 620</b>	<b>-1 694 956</b>

Resultatrapport 2022 for Boligsameiet Låveveien 50

Dokumentet er elektronisk signert



## Resultatregnskap 2022

Boligsameiet Låveveien 50  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
------	---------------	---------------	---------------	---------------

Resultatrapport 2022 for Boligsameiet Låveveien 50

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Balanse pr. 31.12.2022

Boligsameiet Låveveien 50  
av Hammersborg Eiendomforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
<b>Eiendeler</b>			
Bygninger		0	45 021
Påkostninger/vedlikehold		901 250	1 158 750
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>15</b>	<b>901 250</b>	<b>1 203 771</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	16	394 361	268 248
Bankinnskudd og kontanter	17	4 888 983	3 444 026
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>5 283 343</b>	<b>3 712 274</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>6 184 594</b>	<b>4 916 045</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Udekket tap		-11 402 049	-11 402 049
Årets resultat		1 613 880	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 18</b>		<b>-9 788 168</b>	<b>-11 402 049</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		15 681 741	16 011 644
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19</b>	<b>15 681 741</b>	<b>16 011 644</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		72 315	58 601
Påløpte rentekostnader		4 426	2 588
Leverandørgjeld		211 241	173 007
Annen kortsiktig gjeld	20	3 039	72 253
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>291 021</b>	<b>306 450</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 972 762</b>	<b>16 318 094</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>6 184 594</b>	<b>4 916 045</b>

OSLO, 15.03.2023  
Styret for Boligsameiet Låveveien 50

Espen Marius Foss  
Styrets leder

Ola Jørgen Ellestad  
Styremedlem

Frantz Ludvik Rude Dahlen  
Styremedlem

Fredrik Karlsen  
Styremedlem

Julie Berg Myrmed  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Boligsameiet Låveveien 50

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

#### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen.

Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameierens side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftees i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	2 441 784	2 441 784
Leieinntekter utl.leil.- LIGNING	48 261	140 465
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>2 490 045</b>	<b>2 582 249</b>

### Note 3 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	16 414	0
Korrigert tidligere år	0	14 334
Salg av anleggsmidler- LIGNING	3 501 180	0
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>3 517 594</b>	<b>14 334</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 4 Lønnskostnader**

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	32 430	31 725
Styre- og møtehonorer	230 000	225 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>262 430</b>	<b>256 725</b>

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Note 5 Revisjonshonorar**

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	9 106
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>0</b>	<b>9 106</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

**Note 6 Energikostnader**

	2022	2021
Strøm	291 991	331 702
<b>Sum energikostnader</b>	<b>291 991</b>	<b>331 702</b>

**Note 7 Kommunale avgifter**

	2022	2021
Feieavgift	4 275	4 275
Renovasjonsavgift	106 003	104 954
Vannavgift	182 861	202 464
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>293 139</b>	<b>311 693</b>

**Note 8 Andre leiekostnader**

	2022	2021
Tomtefesteavgift	99 808	99 810
<b>Sum festeavgift og andre leiekostnader</b>	<b>99 808</b>	<b>99 810</b>

**Note 9 Andre driftskostnader**

	2022	2021
Annet renhold	12 286	27 151
Containerleie/tømming	14 161	11 406
Faste kostnader SSB	326 283	316 780
Kabel-tv/internett	200 928	200 928
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 047	596
Matteleie	0	1 630
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	25 701	19 847
Renholdsmidler	0	1 124
Trappevask/renhold	87 530	82 890
Vakthold/overvåking	32 568	23 019
Verktøy og redskaper	8 314	0
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>708 819</b>	<b>685 371</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 10 Driftskostnader administrasjon**

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 737	5 338
IT kostnader	5 404	21 490
Kontingent HL	1 890	1 490
Porto	438	2 829
Trykksaker, kopiering	276	2 123
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>13 744</b>	<b>33 270</b>

**Note 11 Reparasjon og vedlikehold**

	2022	2021
Brannvernustyr	17 336	24 623
Egenandel forsikring	0	10 000
Elektrikerarbeid	620 306	53 299
Garasjeport/inngangsdører	162 418	7 318
Heiser	97 030	132 006
Kjøle-/fryseanlegg	0	6 914
Malerarbeid	104 359	0
Porttelefon	3 793	0
Rørleggerarbeid	119 477	1 351 151
Tørke-/trommelanlegg	13 512	1 580
Vedlikehold og rep. bygning	1 390 781	13 580 046
Ventilasjonsanlegg	156 522	967 772
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>2 685 534</b>	<b>16 134 708</b>

**Note 12 Andre kostnader**

	2022	2021
Andre kostnader	600	35
Bank og kortgebyr	6 994	7 279
Egeneid leilighet - felleskostnader	51 461	37 776
Kostnader fellesarrangementer	1 620	0
Øre-/kroneavrunding	1	0
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>60 677</b>	<b>45 090</b>

**Note 13 Finansinntekter**

	2022	2021
Annen finans inntekt. Utbytte Gjensidige	23 216	22 854
Renteinntekter av bankinnskudd	40	22
Renter kundefordringer	434	95
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>23 690</b>	<b>22 971</b>

**Note 14 Finanskostnad**

	2022	2021
Morarenter	0	2 832
Rentekostnader IN lån 02435	601 400	189 350
Rentekostnader lån	0	25 683
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>601 400</b>	<b>217 865</b>

Det presiseres at bokført bygningsmessig vedlikehold pr 31.12.2018 gjelder tidligere utført vedlikehold på bygningsmassen. Det aktiverte vedlikeholdet er påkostning/vedlikehold som nedskrives med kr 257 500 i årlig beløp. Deler av dette anses å gjelde fasader Rehabilitering/etterisolering. Avskrivningene vil være ferdige pr 30.06.2025.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 15 Anleggsmidler

	Bygninger	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 399 903	7 399 903
Akk. avskrivninger 31.12.	6 498 653	6 498 653
Regnskapsmessig verdi	901 250	901 250
Årets avskrivninger	257 500	257 500

Det presiseres at bokført bygningsmessig vedlikehold pr 31.12.2021 gjelder tidligere utført vedlikehold på bygningsmassen. Det aktiverte vedlikeholdet er påkostning/vedlikehold som nedskrives med kr 257 500 i årlig beløp. Deler av dette anses å gjelde fasaderehabilitering/etter isolering. Avskrivningene vil være ferdige pr 30.06.2025.

## Note 16 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-72 275	-58 601
Kunderestanse	72 315	58 601
<b>Kundefordringer</b>	<b>39</b>	<b>0</b>
Periodisering avdrag/renter IN lån 2021	189 350	189 350
Periodisering avdrag/renter IN lån 2022	119 967	0
Periodisering forsikring	56 240	52 091
Periodisering heiskostnader	28 764	26 807
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>394 321</b>	<b>268 248</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>394 361</b>	<b>268 248</b>

## Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bank 12030	192 183	192 183
Bank 30042	4 696 800	3 251 843
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>4 888 983</b>	<b>3 444 026</b>

## Note 18 Egenkapital

	2022	2021
Udekket tap	-11 402 049	-11 402 049
Individuell nedbetaling IN lån, tidligere år	3 279 493	0
Annen egenkapital	-3 279 493	-3 279 493
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-11 402 049</b>	<b>-14 681 541</b>
Årets resultat, eksklusiv IN	1 283 977	0
Egen kapital fra IN, i år individuell	0	3 279 493
Egen kapital fra IN, i år ordinært	329 903	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-9 788 168</b>	<b>-11 402 049</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Dokumentet er elektronisk signert



## Note 19 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån IN 02435	15 681 741	16 011 644
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>15 681 741</b>	<b>16 011 644</b>

Gjelden er ikke pantesikret. Kr. 14.174.624,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Fra januar 2022 har lånet rentesats lik 3,150 % og betales over 4 terminer i året. Lånet løper til 2051.

I 2021 ble det innbetalt kr. 3.279 492,- i individuell nedbetaling på lånet. Individuelle nedbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkelte seksjonseierens del av IN lånet.

Innbetaling på IN-lån er ikke sikret med inntredelsesrett i lånet ( bank tilbyr ikke dette for sameiet). Og det følger derfor en risiko for seksjonseiere som har innbetalt IN-lån ved at man fortsatt er solidarisk ansvarlig for hele lånet.

Opprinnelig lånebeløp, i 2021	19 291 136
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	329 903
Nedbetalt tidligere, individuelt	-3 279 492
Nedbetalt i år, individuelt	0
Saldo 31.12	15 681 741

Eiendomskode	Andelsbeløp
298-1-01/001	264 511,30
298-1-02/002	264 511,30
298-1-03/101	491 235,25
298-1-04/102	264 511,27
298-1-05/103	264 511,27
298-1-06/104	0,00
298-1-07/105	264 511,28
298-1-08/106	264 511,28
298-1-09/201	491 235,24
298-1-10/202	264 511,28
298-1-11/203	264 511,29
298-1-12/204	491 235,26
298-1-13/205	264 511,30
298-1-14/206	264 511,30
298-1-15/301	0,00
298-1-16/302	264 511,30
298-1-17/303	264 511,30
298-1-18/304	0,00
298-1-19/305	264 511,31
298-1-20/306	264 511,31
298-1-21/401	491 235,26
298-1-22/402	264 511,30

Dokumentet er elektronisk signert



298-1-23/403	264 511,30
298-1-24/404	491 235,26
298-1-25/405	264 511,30
298-1-26/406	264 511,30
298-1-27/501	491 235,26
298-1-28/502	264 511,30
298-1-29/503	264 511,30
298-1-30/504	491 235,26
298-1-31/505	264 511,30
298-1-32/506	264 511,30
298-1-33/601	491 235,26
298-1-34/602	264 511,30
298-1-35/603	264 511,30
298-1-36/604	491 235,26
298-1-37/605	0,00
298-1-38/606	264 511,30
298-1-39/701	491 235,26
298-1-40/702	264 511,30
298-1-41/703	264 511,30
298-1-42/704	0,00
298-1-43/705	264 511,30
298-1-44/706	264 511,30
298-1-45/801	0,00
298-1-46/802	264 511,30
298-1-47/803	264 511,30
298-1-48/804	0,00
298-1-49/805	264 511,30
298-1-50/806	264 511,30
298-1-51/901	491 235,26
298-1-52/902	264 511,30
298-1-53/903	264 511,30
298-1-54/904	491 235,26
298-1-55/905	264 511,30
298-1-56/906	264 511,24

**Sum** 15 681 741,02

**Note 20 Kortsiktig gjeld**

Andre påløpte kostnader  
Purregebyr HBEF  
**Sum annen kortsiktig gjeld**

2022	2021
2 829	72 253
210	0
<b>3 039</b>	<b>72 253</b>

Dokumentet er elektronisk signert



### årsregnskap 23....

Name Date  
**Ellestad, Ola Jørgen** 2023-03-23

Identification

 bankID<sup>™</sup> Ellestad, Ola Jørgen

Name Date  
**Karlsen, Fredrik** 2023-03-21

Identification

 bankID<sup>™</sup> Karlsen, Fredrik

Name Date  
**Foss, Espen Marius** 2023-03-19

Identification

 bankID<sup>™</sup> Foss, Espen Marius  
PA MOBIL


Name Date  
**Myrmel, Julie Berg** 2023-03-15

Identification

 bankID<sup>™</sup> Myrmel, Julie Berg  
PA MOBIL

Name Date  
**Dahlen, Frantz Ludvik Rude** 2023-03-21

Identification

 bankID<sup>™</sup> Dahlen, Frantz Ludvik Rude



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



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 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets Årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3F1W0H-03UWI-ADDW7-U6ACE-ABISE-2KZ55



## 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."

### Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-25 06:09:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3F1W0H-03UW1-ADDW7-U64CE-ABISE-2KZ55

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>



## FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.  
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

### FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, ..... er eier av seksjon nr. .... i  
sameiet .....

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den ...../..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den .....

\_\_\_\_\_  
Underskrift