



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 12.05.2025

### 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, 02.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 874 108	9 153 655
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 874 108</b>	<b>9 153 655</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		257 500	257 500
Annen driftskostnad		2 995 734	7 691 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 538 484</b>	<b>8 234 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 335 624</b>	<b>919 609</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 425	41 693
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 425</b>	<b>41 693</b>
Annen finanskostnad		939 001	918 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>939 001</b>	<b>918 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-914 576</b>	<b>-877 299</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 421 048	42 310
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		386 251	643 750
Sum varige driftsmidler		386 251	643 750
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		386 251	643 750
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 940	36 554
Andre fordringer		263 661	458 430
Sum fordringer		273 601	494 985
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 450 649	3 209 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 450 649	3 209 876
Sum omløpsmidler		3 724 250	3 704 861
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 110 500</b>	<b>4 348 612</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		8 324 810	9 745 858
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 324 810</b>	<b>-9 745 858</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-8 324 810</b>	<b>-9 745 858</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		12 288 758	13 733 973
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>12 288 758</b>	<b>13 733 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 288 758</b>	<b>13 733 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 801	4 961
Leverandørgjeld		51 903	155 766
Annen kortsiktig gjeld		89 848	199 769
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>146 552</b>	<b>360 496</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 435 310</b>	<b>14 094 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 110 500</b>	<b>4 348 612</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446145

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 12.05.2025

#### 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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 971 283 955  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 874 108	9 153 655
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 874 108</b>	<b>9 153 655</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 491
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		257 500	257 500
Annen driftskostnad		2 995 734	7 691 055
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 538 484</b>	<b>8 234 046</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 335 624</b>	<b>919 609</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 425	41 693
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 425</b>	<b>41 693</b>
Annen finanskostnad		939 001	918 992
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>939 001</b>	<b>918 992</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-914 576</b>	<b>-877 299</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 421 048	42 310
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</b>



Organisasjonsnr: 971 283 955  
BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		386 251	643 750
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		386 251	643 750
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		9 940	36 554
Andre fordringer		263 661	458 430
Sum fordringer		273 601	494 985
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 450 649	3 209 876
Sum omløpsmidler		3 724 250	3 704 861
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 110 500</b>	<b>4 348 612</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	8 324 810	9 745 858
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-8 324 810</b>	<b>-9 745 858</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-8 324 810</b>	<b>-9 745 858</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	12 288 758	13 733 973
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>12 288 758</b>	<b>13 733 973</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>12 288 758</b>	<b>13 733 973</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 801	4 961
Leverandørgjeld	51 903	155 766
Annen kortsiktig gjeld	89 848	199 769
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>146 552</b>	<b>360 496</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 435 310</b>	<b>14 094 470</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 110 500</b>	<b>4 348 612</b>



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 2025

## Innkalling

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:

12. mai 2025 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. Tiltak blomsterbed
8. Avtale TV/bredbånd-leverandør
9. Videreformidling av info fra SSB til eiere i sameiet Låveveien 50
10. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Gry Sundet, OBOS Eiendomsforvaltning 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 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. Årsregnskap 2024 - 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

## Tiltak blomsterbed

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Thorstensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble i 2024 lagt ut et flott initiativ på Vibbo om å danne en frivillig hagegruppe, dessverre tilsynelatende uten respons.

Det har vært gjort mye godt arbeid, både av enkelte, og i felles dugnader, for å stelle planter, vanne og holde ugress vekk fra bedet foran blokka. Det er mange fine vintergrønne planter og blomster i bedet som gjør området ved inngangen triveligere, men all den tid det er mye åpen plass mellom plantene, krever det jevnlig innsats for vedlikehold. Ved å gjøre tiltak med mer dekkende og lettstelt beplantning kan man redusere behov for lusing og vanning og sikre et bed som er mer håndterbart i forhold til de ressurser sameiet har. Vil derfor foreslå at man vurderer tiltak for å ivareta det fine blomsterbedet vårt.

Forslag til vedtak

Alternativer (med ulike kostnadsnivåer) kan være:

1. Leie inn fagperson for beplantning og regelmessig stell.
2. Leie inn fagperson for rådgivning om hva sameiet selv kan gjøre for å forenkle stellet, sameiet sørger selv for innkjøp og planting på dugnad.
3. Sameiet sørger selv for innkjøp av planter som kan være egnet ifht. jord og solforhold med sikte på å forenkle stellet. Innkjøp, planting og stell gjøres på dugnad.

Sak 8

## Avtale TV/bredbånd-leverandør

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Thorstensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har dårlig erfaring med RiksTV som TV-leverandør, har inntrykk av at det gjelder flere, og mener å huske det har vært nevnt at andre blokker under SSB har valgt å være utenfor fellesavtalen. Er det mulig for sameiet, eller enkelte eiere, å gå ut av avtalen og for eksempel tilbake til tidligere leverandør Altibox? Hvordan vil det påvirke månedlige kostnader for den enkelte leilighet?

Forslag til vedtak

Styret undersøker handlingsrom for bytte av TV-leverandør og eventuelle kostnader det vil medføre.



Sak 9

## Videreformidling av info fra SSB til eiere i sameiet Låveveien 50

Forslag fremmet av:

Ann Kristin Thorstensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søndre Skøyen Bolistiftelse (SSB) drifter en del felles tjenester på vegne av de ulike sameiene i området (tv/bredbånd-avtale, parkering, vaktmestertjenester etc.), og det gjøres vedtak i deres styremøter som kan være av interesse for vårt sameie. SSB har egen kanal på Vibbo der årsmøteferater har vært tilgjengeliggjort, men de har ikke lagt ut noe siden 2023.

Forslag til vedtak

Kan styret sørge for at informasjon og referater fra SSB tilgjengeliggjøres, helst via deres kanal på Vibbo, alternativt sendes eiere på epost?

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Preben Johannessen

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Karlsen
- Sondre Frølich
- Thomas Wågsæther

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Bonde Hansen
- Torstein Fardahl

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

Kandidater velges i møtet

Vedlegg



1. Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2025 i sameiet Låveveien 50.pdf



## Styrets årsrapport

### Årsberetning, 2024-2025

Det har vært nok et aktivt år i Boligsameiet Låveveien 50. I perioden har det vært avholdt ordinære styremøter, mens en del løpende saker har vært avgjort per epost og tlf. I tillegg har det vært flere arbeidsmøter knyttet til ulike ansvarsområder som brannvern, dugnader og øvrig vedlikehold.

Hovedoppgaven for styret i perioden har vært berederrommet. Der har vi byttet alle varmtvannstanker/beredere og alt av teknisk utstyr høst 2024, Kjellergulvet etter utvaskingen av masser av den tidligere bunnledningen som knakk. Her har vi gjennomført "understøtte" i enkelte områder av kjellergulv, og spesielt gamle kjøleboden, Selskapslokalet har også fått et betydelig løft for å friste beboere til å ta dette rommet i bruk for alle typer arrangementer (nytt kjøkken, nye vinduer, ny tv, nytt gulv, nymalte overflater, ny møbler og nye lamper), inklusive enkelte mindre reparasjoner. Styret anser resultatene som vellykket. I den forbindelse ønsker vi å takke beboerne for godt samarbeid rundt gjennomføringen.

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



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 962 592	7 436 184	4 109 000	3 928 000
Andre inntekter	3	617 335	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>4 579 927</b>	<b>7 436 184</b>	<b>4 109 000</b>	<b>3 928 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-36 183	-32 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-249 309	-230 000	-250 000
Avskrivninger	14	-257 500	-257 500	-257 000	-257 000
Revisjonshonorar	6	-8 831	-25 062	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-95 635	-91 256	-96 000	-101 000
Konsulenthonorar	7	-13 503	-16 805	-31 000	-31 000
Drift og vedlikehold	8	-1 585 927	-6 509 869	-1 856 000	-610 000
Forsikringer		-269 237	-245 197	-270 000	-324 000
Festeavgift		-100 130	-99 769	-102 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-406 507	-341 439	-435 000	-461 740
Energi/fyring		-123 980	-14 804	-340 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 905	-200 928	-215 000	-224 000
Andre driftskostnader	10	-145 079	-145 927	-178 000	-183 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 538 484</b>	<b>-8 234 046</b>	<b>-4 057 000</b>	<b>-2 694 740</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>1 041 443</b>	<b>-797 862</b>	<b>52 000</b>	<b>1 233 260</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 294 181	1 717 471	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 335 624</b>	<b>919 609</b>	<b>52 000</b>	<b>1 233 260</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	24 425	41 693	21 000	21 000
Finanskostnader	12	-939 001	-918 992	-1 220 000	-1 000 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-914 576</b>	<b>-877 299</b>	<b>-1 199 000</b>	<b>-979 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 421 048</b>	<b>42 310</b>	<b>-1 147 000</b>	<b>254 260</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	42 310		
Til annen egenkapital		1 421 048	0		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13,14	386 251	643 750
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>386 251</b>	<b>643 750</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		9 940	36 554
Forskuddsbetalte kostnader		68 751	63 398
Andre kortsiktige fordringer	15	194 910	395 032
Driftskonto OBOS-banken		3 450 649	3 209 876
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 724 250</b>	<b>3 704 861</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 110 500</b>	<b>4 348 612</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	16	-8 324 810	-9 745 858
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-8 324 810</b>	<b>-9 745 858</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 288 758	13 733 973
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>12 288 758</b>	<b>13 733 973</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 848	199 769
Leverandørgjeld		51 903	155 766
Påløpte renter		4 801	4 961
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>146 552</b>	<b>360 496</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 110 500</b>	<b>4 348 612</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 14.03.2025			
Styret i Boligsameiet Låveveien 50			
Frantz Ludvik Rude Dahlen /s/	Fredrik Karlsen /s/	Anna Ovidia Brekke /s/	
Preben Næss 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN**

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

**PRINSIPPENDRING**

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarende lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at "langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	2 613 120
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	269 714
TV/Internett	200 928
Mobilmast	46 544
Energi	12 000
Adm lån avdrag	111 672
Adm lån renter	708 615
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 962 593</b>

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

Gjensidige forsikringsoppgjør	615 000
Nøkler	2 035
Utleie	300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>617 335</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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 2023/2024, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 831.

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

Juridisk bistand	-12 940
Andre konsulenthonorarer	-563
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 503</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-148 940
Drift/vedlikehold VVS	-8 575
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 763
Drift/vedlikehold heisanlegg	-70 283
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 010 663
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 782
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 063
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-31 080
Annet vedlikehold	-268 299
Kostnader dugnader	-480
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 585 927</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-270 503
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-130 564
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-406 507</b>

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

Container	-10 883
Datautstyr	-413
Vakthold	-8 356
Renhold ved firmaer	-104 662
Andre fremmede tjenester	-13 228
Trykksaker	-880
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 948
Øreavrunding	36
Velferdskostnader	-1 615
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-145 079</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	22 782
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 809
Andre renteinntekter	-166
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>24 425</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-938 967
Renter på leverandørgjeld	-34
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-939 001</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	386 251
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>386 251</b>

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Bygninger	
Tilgang 2000	7 399 903
Avskrevet tidligere	-6 756 153
Avskrevet i år	-257 500
	386 250
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>386 250</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-257 500</b>
--------------------------------	-----------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne adm lån	194 910
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>194 910</b>

**NOTE: 16****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.

**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-14 615 954
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 996 963
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	1 294 181
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-8 324 810</b>

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,15%. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-19 291 136
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	560 199
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	151 034
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	4 996 963
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 294 181
	-12 288 758
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-12 288 758</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET LÅVEVEIEN 50.

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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# 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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-22 13:02:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TTFV7-PQ3FM-KENJL-54NL2-V5AEB-67NFK

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller vårt valideringsverktøy for digitale signaturer.



## Valgkomiteens innstilling til årsmøtet våren 2025 i sameiet Låveveien 50

### Innstilling

Valgkomiteen anbefaler følgende sammensetning av sameiets styre i kommende periode:

Navn (leilighetsnummer)	Rolle
Preben Johannessen (401)	Styreleder
Fredrik Karlsen (601)	Styremedlem (ordinær)
Sondre Frølich (304)	Styremedlem (ordinær)
Thomas Wågsæther (104)	Styremedlem (ordinær)
Andreas Bonde Hansen (404)	Styremedlem (vara)
Torstein Fardahl (701)	Styremedlem (vara)

Styrets medlemmer velges for ett år av gangen i tråd med sameiets vedtekter punkt 14.

### Valgkomiteens vurderinger og anbefalinger

Innstillingen er basert på følgende vurderings - og oppfølgingspunkter:

- Valgkomiteen vurderer at det sittende styret har fungert godt. Saker som er viktige for sameiet fanges opp og følges opp på en god måte. Det er behov for å erstatte styreleder og ett ordinært styremedlem.
- Valgkomiteens anbefaling til årsmøtet om at arbeid med rekruttering til styret skulle styrkes, er fulgt opp. Målet var å sikre kontinuitet i styrets arbeid fremover og en fortsatt styresammensetning som samlet har kompetanse og kapasitet til å dekke opp for styrets oppgaver på vegne av beboerne.
- Årsmøtets presisering om at sameiet etter flere år med større rehabiliteringsprosjekter nå er i overgang til en situasjon hvor ordinær drift og kostnadskontroll er hovedfokus for beboerne.

Valgkomiteen vil fremheve for årsmøtet at vi er heldige som har mange engasjerte beboere, som (fortsatt) stiller seg til rådighet for styremedlemskap, og som alle samsvarer med vurderings - og oppfølgingspunktene.



I denne situasjonen er det valgkomiteens anbefaling at sameiet vurderer mulighetene for å endre gjeldende vedtekters punkt 14 fra **ett til to år**.

## Prosess og oppsummering

Valgkomiteen har bestått av Therese Bakke (leder - 204).

Valgkomiteen har hatt møter og dialog med sittende styremedlemmer, og nye kandidater for å sikre et godt vurderingsgrunnlag bak innstillingen. Alle nye kandidater har hatt egne samtaler med sittende styremedlemmer og/eller styreleder, for å få en innføring i nåværende saksportefølje, og forventninger til arbeidsoppgaver i kommende periode før samtale med valgkomiteen.

Dialogen har vært basert på disse spørsmålene:

- Hvilke oppgaver har vært mest sentrale for styret i den perioden vi legger bak oss?
- Hva er de sentrale oppgavene for styret i inneværende periode slik du ser det?
- Ønsker du å fortsette som styremedlem?
- Hvordan fungerer dagens styre? Er det noen endringer som bør vurderes?
- Til nye kandidater: Har du noen innvendinger til styrets fokus og prioriteringer?

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. Det har vært lite behov for styremøter, som både bekrefter en fungerende arbeidsdeling og samtidig at årsmøtets presisering om en overgang fra stor prosjektbelastning til ordinær drift er fulgt opp (tredje punkt andre avsnitt). Det viktigste fokuset for styret i kommende periode er å slutføre prosjektene som er vedtatt, sikre god kostnadskontroll og et godt bomiljø. Det er ikke forventet noe behov eller ønske om flere/nye større prosjekter.

Det er behov for endringer i styret som følger:

Styreleder Ludvig Dahlen har flyttet fra sameiet og trer dermed ut av styret.

Preben Johannessen er ønsket inn i styreledervervet av dagens styreleder, samtlig styremedlemmer og valgkomiteen.

En alternativ løsning med ekstern styreleder, som hverken har eierskap til bygningen, eller bomiljøet i egenskap av å være beboer selv, vurderes som ikke ønskelig. Erfaringer med ekstern styreleder viser at arbeidsbelastningen for styrets medlemmer er den samme, samtidig som kostnaden for sameiet er den samme eller større. I tillegg reduseres styrets evne til å ta raske beslutninger i tråd med vedtektene.

Det har på denne bakgrunn vært et viktig punkt for valgkomiteen å sikre en styresammensetning som kan legge til rette for at Preben ser seg i stand til å påta seg styreledervervet. Med bakgrunn i forventet arbeidsbelastning for styret i kommende periode og



sammensetning av styret i den foreliggende innstillingen, er valgkomiteen glad for å kunne innstille Preben som styreleder.

Av dagens styremedlemmer har Anna Brekke (606) besluttet at hun ikke lenger stiller som kandidat for styret. Andreas Bonde Hansen (404) ønsker så langt det er mulig å fortsette i rollen som varamedlem til styret.

Sondre Frølich (304), Torstein Fardahl (701) og Thomas Wågsether (104) har alle stilt seg til rådighet som medlemmer, og vært åpne for medlemsstatus både som ordinært medlem og vara, avhengig av hva det er behov for. Valgkomiteen vurderer alle som svært gode kandidater, og foreslår derfor alle i sin innstilling. Det betyr at sameiet igjen vil ha to varamedlemmer til styret, som er i tråd med punkt to andre avsnitt.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

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](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.