



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 536 156  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS LØVENSKIOLDSGATE 11  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: 13.05.2025

### 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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 930536156

---

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		2 174 777	1 931 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 174 777</b>	<b>1 931 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		78 757	
Annen driftskostnad		1 533 862	1 522 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 681 079</b>	<b>1 568 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>493 698</b>	<b>363 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 657	25 989
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 657</b>	<b>25 989</b>
Annen finanskostnad		236 515	217 386
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 515</b>	<b>217 386</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-197 858</b>	<b>-191 397</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 840	171 905
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</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		7 863 630	8 036 652
Sum varige driftsmidler		7 863 630	8 036 652
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 863 630	8 036 652
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 028	46 776
Andre fordringer		66 627	81 215
Sum fordringer		140 655	127 991
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		726 879	718 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 879	718 551
Sum omløpsmidler		867 534	846 543
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 731 164</b>	<b>8 883 195</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>112 000</b>	<b>112 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 987 391	4 691 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 987 391</b>	<b>4 691 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 099 391</b>	<b>4 803 551</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		3 269 488	3 489 253
Øvrig langsiktig gjeld		210 345	210 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 479 833</b>	<b>3 699 598</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 479 833</b>	<b>3 699 598</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 240	38 917
Leverandørgjeld		83 165	321 411
Annen kortsiktig gjeld		67 534	19 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>151 939</b>	<b>380 046</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 631 772</b>	<b>4 079 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 731 164</b>	<b>8 883 195</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442478

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 536 156  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS LØVENSKIOLDSGATE 11  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 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: 13.05.2025

#### 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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 174 777	1 931 817
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 174 777</b>	<b>1 931 817</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		78 757	
Annen driftskostnad		1 533 862	1 522 875
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 681 079</b>	<b>1 568 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>493 698</b>	<b>363 302</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 657	25 989
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 657</b>	<b>25 989</b>
Annen finanskostnad		236 515	217 386
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>236 515</b>	<b>217 386</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-197 858</b>	<b>-191 397</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		295 840	171 905
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</b>



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

## 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		7 863 630	8 036 652
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		7 863 630	8 036 652
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		74 028	46 776
Andre fordringer		66 627	81 215
Sum fordringer		140 655	127 991
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		726 879	718 551
Sum omløpsmidler		867 534	846 543
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 731 164</b>	<b>8 883 195</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		112 000	112 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		112 000	112 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 987 391	4 691 551
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 987 391</b>	<b>4 691 551</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 099 391</b>	<b>4 803 551</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 269 488	3 489 253
Øvrig langsiktig gjeld	210 345	210 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 479 833</b>	<b>3 699 598</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 479 833</b>	<b>3 699 598</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 240	38 917
Leverandørgjeld	83 165	321 411
Annen kortsiktig gjeld	67 534	19 717
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>151 939</b>	<b>380 046</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 631 772</b>	<b>4 079 644</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 731 164</b>	<b>8 883 195</b>



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

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. 7606  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11



## Velkommen til årsmøte i AS LØVENSKIOLDSGATE 11

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Schafteløkka.

### 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.

### Annen informasjon

Styret planlegger et beboermøte straks den formelle biten av årsmøte er ferdig.

Så alle inviteres til å sitte igjen og komme med eventuelle spørsmål de har som ikke blir behandlet på årsmøte.

### 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. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Rensing av Luftkanaler
8. Elektriske baderomsvifter
9. Parkeringsplass
10. Avvikling av vaskerom
11. Orienteringssak: FJERNVARMEANLEGGET OG PLAN FOR VEDLIKEHOLD
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS LØVENSKIOLDSGATE 11



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  
Rådgiver i OBOS velges som møteleder

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 en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Fører av protokollen og protokollvitne velges blant de fremmøtte.



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

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

1. 7606 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7606 AS Løvenskioldsgate 11.pdf



Sak 7

## Rensing av Luftkanaler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har hatt tilfeller hvor toaletter har blitt nedstøvet med bygningsstøv pga. oppussingsprosjekter i andre leiligheter. Vi har også fått melding om at det kommer matlukt inn i leiligheter, og vi har grunn til å tro at det kan være tilkobling av vifter fra kjøkken inn i de naturlige luftkanalene. Dette er også en brannfelle. Det er lenge siden sist luftkanalene ble rensed og det er derfor et forslag til neste Styre å få gjort dette ila neste periode. Hensikten er å bedre inneklima og luftgjennomstrømning, avdekke brannfeller, få oversikt over ventiler, samt forhindre luktproblemer og muggdannelse.

Det er da snakk om en gjennomgang av alle leilighetene – samt en rens av alle kanalene. Kostnadsramme ca. 150000kr + 20% uforutsette kostnader = 180000kr.

Forslag til vedtak

Rensing av Luftkanaler godkjennes

Sak 8

## Elektriske baderomsvifter

Forslag fremmet av:

Aleksander Kolbu

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi se på muligheten for å bruke elektriske baderomsvifter? Disse ingeniørene vi har en avtale med kan vel vurdere dette.

Jeg vet det sies at det er naturlig avtrekk på badene i dag, men spesielt effektivt er det ikke.

Styrets innstilling

Dette forslaget henger sammen med Sak 7: "Rensing av Luftkanaler". Det er viktig å få oversikt over luftkanalene og hvilke tilkoblinger som evt. er gjort. Vår innstilling er å innhente tilbud på Sak 7 og dette forslaget i sammenheng og gjennomføre iht kostnadsrammen nevnt i Sak 7. Kostnadene tas fra vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak: utføres i sammenheng med Sak 7

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes



Sak 9

## Parkeringsplass

Forslag fremmet av:

Hans Abrahamsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å foreslå at vi etablerer en parkeringsplass i tillegg til det vi har i bakgården

### Styrets innstilling

Det er allerede etablert 2 plasser i bakgården. En fast plass som leies ut og en roteringsplass. Hvis det stemmes for forslaget, slik at det blir 3 p-plasser i bakgården, så er Styrets innstilling at dette i første omgang blir en prøveordning.

Forslag til vedtak 1

Fast plass

Forslag til vedtak 2

Roterings plass

Forslag til vedtak 3

Nei til forslaget

Sak 10

## Avvikling av vaskerom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er p.t. bare en bruker av vaskerommet. Vi forslår derfor å avvikle vaskerommet – dvs at når eksisterende utstyr går i stykker så blir det ikke erstattet.

Forslag til vedtak

Vaskerommet avvikles.

Sak 11

## Orienteringssak: FJERNVARMEANLEGGET OG PLAN FOR VEDLIKEHOLD

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Anlegget er gammelt, og det er ikke utført tilstrekkelig vedlikehold over tid.

Varmen som distribueres fra fyrrommet til de enkelte radiatorne ser ut til å fungere som forventet etter den kurven/innstillingene som Celsius har satt. Vi har ikke avdekket noe forskjeller mellom oppgangene iht dette. Dette var hovedhensikten med undersøkelsen som ble gjennomført i desember 2024. Vi er klar over at det pushes mindre varme ut enn for 2 år siden, da inntaksvarmen var ulovlig høy \*) iht Celsius. Dette ser vi også på forbruket da sesongen 2022/2023 sammenlignet med 2023/2024 var ca. 50000kwh mindre i varmetap (totalforbruket varierer selvfølgelig iht sesong og temperatur).

Innspillene vi har fått går i hovedsak ut på at radiatorne ikke blir like varme som tidligere – og det stemmer, men de skal bli varmere etter som temperaturen ute synker. Dette har vi også sett skjer, selv om vinteren foreløpig ikke har vært spesielt kald.

Ventilen på radiatorne regulerer vannstrømmen inn. Dette påvirker hvor mye varme radiatoren avgir til rommet. Ventilen kan være manuelt justerbar eller koblet til en termostat for automatisk regulering. Noen av leilighetene har termostat på radiatorne, andre ikke. Enkelte radiatorer som ble sjekket hadde defekte ventiler. Hvis ventilen er fastlåst i lukket posisjon, kommer det ikke varme inn. Det kan også hende at noen deler av radiatoren blir varme, mens andre deler ikke.

For de som har termostat på radiatorne så er plasseringen av en termostat på en radiator viktig for å sikre nøyaktig temperaturregulering og effektiv oppvarming. Det er flere som har hyller over radiator/termostat eller at radiator/termostat er plassert i nisje eller innebygget noe som vil gjøre at termostaten ikke fungerer best mulig (termostaten tror det er varmere enn det er). En løsning er å fjerne termostaten slik at vannstrømmen vil stå konstant på maksimal varme, man kan skru på termostaten igjen når det blir varmere ute.

Flere av leilighetene som ble sjekket har for få radiatorer til å dekke varmebehovet og vil derfor bli anbefalt å installere alternative varmekilder.

Det er nattsinking på anlegget. Temperaturen senkes fra kl. 23 og økes kl. 06. Det blir en forsinkelse i når dette faktisk inntreffer.

Konklusjonen er at varmen distribueres til radiatorne som forventet etter kurven (innstillingene til Celsius). Vi har imidlertid sett at enkelte har feil på ventiler / radiatorer eller plassering av termostat, eller har for få radiatorer til å dekke varmebehovet ift romstørrelse.

\*) Når inntaksvarmen er for høy blir det økt slitasje på anlegget, det kan medføre temperaturspenninger i rør og varmeveksler – og ikke minst økt energiforbruk og høyere kostnader.

#### Vedlikeholdsplan for fjernvarmeanlegget:

- Rens av vannbåren varme (såpebehandling - før magnetisk vannbehandling). Dette for å fjerne partikler og avleiringer som har samlet seg i rørene og som reduserer gjennomstrømningen.
- Magnetisk vannbehandling. Vil i så fall bli installert etter rens i punktet over.
- Isolere med puter rundt ventiler (disse sys på bestilling fra et firma). Dette for å hindre varmetap.
- Smart fjernvarmestyring (KI) – pilot prosjekt pågår
- Sette stoppekran på luftepotte. Funksjonen til luftepotta er å fjerne luft fra systemet. Med en stoppeventil kan vi stenge av luftepotta og demontere den for vedlikehold eller utskifting uten å måtte tømme vannet fra hele anlegget
- Ekspansjonskar. Sette inn tappekran. På sikt vurdere bytte til automatisk ekspansjonskar. Ekspansjonskaret regulerer volumendringer i trykket grunnet temperaturforskjeller.
- Sirkulasjonspumpe til oppgangene, samt isolering av tappevann rør. Vi har oppdaget at det ikke er fungerende sirkulasjonspumper på tappevann (varmtvann). Dette forklarer at det tar sin tid å få varmt



vann i springen/dusjen. Dette har vi fått tilbud på, men vil avvente pga. dette er en komfort sak og ikke kostnadsbesparende på sikt

- Innhente tilbud på bytte av radiatorer (kollektivt) – vurdere gamle vs nye radiatorer

Vi fortsetter nå og utover i neste periode med å innhente tilbud og jobbe videre på ovennevnte.

Forslag til vedtak

Kun til orientering

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birte Hjorth
- Christian Ramm
- Hans Abrahamsen
- Kjersti Fuglseth

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tove Lie



## Styrets årsrapport

Styret har hatt 6 styremøter, telefonkontakt og arbeidsmøter (bl.a. i fyrrom) utover det.

### Balder gate/bensinstasjonstomten

Styret har ikke flere opplysninger enn det som allerede er delt via Vibbo, vi poster informasjon løpende.

### Energiregnskapet/fjernvarmeanlegget

Vi kommer også i år til å stenge / slå av fjernvarmen i sommerperioden (fra 15.mai til 15.september).

Nye målere er installert på radiatorer. Det er fortsatt to leiligheter som er koblet til fjernvarmeanlegget, men som ikke har installert målere. Inntil dette er ferdigstilt vil vedkommende aksjeeiere bli belastet for et stipulert forbruk.

Den enkeltes forbruk finnes på istaonline.no, logon informasjon ble sendt ut i høst.

VVS gruppen har vært på en ny rundtur i utvalgte leiligheter. Det er fjernet asbest i kjeller og rør er blitt isolert. Det er også installert automatikk for påfylling av vann. Det blir nå fylt på med vann når radiatorene luftes. Stoppekraner for hver oppgang er installert. Vi har også laget en vedlikeholdsplan for anlegget. Mer informasjon om dette finner du i vedlegg A.

Også i vinter har vi lagt på isolasjonsmatten på vinduene inn til fyrrommet, samt vaskerommet.

Pilot prosjektet for smart fjernvarmestyring er i gang, 4 leiligheter har p.t. fått installert sensorer – og dette fortsetter til alle 10 leilighetene er klare. Mer informasjon kommer via Vibbo.

Vi har foretatt vannanalyse av vannet som sirkulerer i radiatorene, i skrivende stund venter vi på resultatet og vil vurdere tiltak utfra dette.

Styret har innhentet tilbud på Sirkulasjonspumpe for tappevann/varmtvann. Dette er primært for å bedre komfort, har ingen energibesparende effekt på sikt. Kostnadsramme ca. 150000kr. Vi ønsker ikke å foreslå dette på årets GF, da vi mener andre tiltak er viktigere – hvis økonomien tillater det så tar vi det opp på en ekstraordinær GF.

### Villvin

Grønt og Rent har klippet ned villvin på fasaden. Dette er en jobb som må gjøres ca. hvert 3. år. Anne Thurmman-Nielsen har hjulpet til med dette.

### Fravikelsessak

Styret har brukt en del tid på å dokumentere og sørge for tilbakebetaling av advokatutgifter i forbindelse med denne saken. Dette er nå utbetalt – og saken er nå avsluttet.

### Heis

Dessverre har vi hatt noen heisstopp som medfører ekstra kostnader. Vi oppfordrer til at det meldes fra når det er problemer. Hvis folk følger med og sjekker at det ikke ligger småsteiner i sporet nede til innerdøren hjelper dette. Og HUSK! Det er kun lov til å bruke heisen til persontransport!

### Bakgård

Garasjedørene er nå malt.

### P-plass



Dette ser ut til å fungere tilfredsstillende. Vi minner om at det skal legges igjen kontakt informasjon i vinduet på bilen på roteringsplassen. Plassen brukes fortrinnsvis for håndverkere, gjester og korttidsparkering for aksjeeiere.

Installasjon av EL-ladere er i gang. Initiativet drives av Erik Bakken.

Dugnad ble avholdt i 4.mai 2024



**AS LØVENSKIOLDGATE 11  
ORG.NR. 930 536 156, KUNDENR. 7606**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 931 454	1 916 707	1 877 000	1 876 000
Andre inntekter	3	243 322	15 110	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 174 777</b>	<b>1 931 817</b>	<b>1 877 000</b>	<b>1 876 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-8 000	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	14	-78 757	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 065	-7 219	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-91 493	-87 008	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-25 654	-131 624	-60 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-398 631	-282 551	-239 001	-241 000
Forsikringer		-165 533	-153 359	-164 000	-193 000
Kommunale avgifter	9	-464 818	-461 024	-352 000	-394 000
Energi/fyring	10	-62 031	-92 180	-73 000	-73 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 628	-125 167	-127 000	-130 000
Andre driftskostnader	11	-192 010	-182 745	-197 000	-195 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 681 079</b>	<b>-1 568 515</b>	<b>-1 378 001</b>	<b>-1 426 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>493 698</b>	<b>363 302</b>	<b>498 999</b>	<b>450 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	38 657	25 989	15 000	15 000
Finanskostnader	13	-236 515	-217 386	-232 000	-220 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-197 858</b>	<b>-191 397</b>	<b>-217 000</b>	<b>-205 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>295 840</b>	<b>171 905</b>	<b>281 999</b>	<b>245 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		295 840	171 905		



**AS LØVENSKIOLDSGATE 11  
ORG.NR. 930 536 156, KUNDENR. 7606**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	7 796 976	7 969 998
Tomt		66 654	66 654
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 863 630</b>	<b>8 036 652</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		74 028	46 776
Forskuddsbetalte renter		0	13 149
Forskuddsbetalte kostnader		66 627	68 067
Driftskonto OBOS-banken		439 179	391 590
Sparekonto OBOS-banken		287 700	326 961
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>867 534</b>	<b>846 543</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 731 164</b>	<b>8 883 195</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	112 000	112 000
Opptjent egenkapital		4 987 391	4 691 551
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 099 391</b>	<b>4 803 551</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 269 488	3 489 253
Annen langsiktig gjeld	17	210 345	210 345
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 479 833</b>	<b>3 699 598</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 906	19 717
Leverandørgjeld		83 165	321 411
Påløpte renter		1 240	20 902
Påløpte avdrag		0	18 015
Energiavregning	18	58 628	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>151 939</b>	<b>380 046</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 731 164</b>	<b>8 883 195</b>
Pantstillelse	19	9 098 300	9 098 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.03.2025

Styret i AS Løvenskioldsgate 11

Kjersti Larsen Fuglseth

Harald Øhm

Christian N. Ramm

Hans Abrahamsen



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

### PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 175 808
Heislån	212 376
Leie	211 426
Eiendomsskatt	117 680
TV/Bredbånd	116 964
Garasje	54 600
Parkering	36 000
Vaskeri/vaskekort	12 600
For mye innbetalt vaskeri	-6 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 931 454</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Tilkjente saksomkostninger	215 388
Ref. Gjensidige	22 934
Nettinnbetalinger	5 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>243 322</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket julegave for kr 1 450, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 065.

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

Juridisk bistand	-18 989
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 665
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 654</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-124 947
Drift/vedlikehold VVS	-117 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-31 640
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 438
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-56 776
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-398 631</b>

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

Eiendomsskatt	-117 717
Vann- og avløpsavgift	-233 271
Feieavgift	-8 704
Renovasjonsavgift	-105 126
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-464 818</b>

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

Elektrisk energi	-61 029
Andre fyringskostnader	-1 002
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-62 031</b>

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

Lokalleie	-3 500
Container	-5 726
Annet driftsmateriale	-1 945
Vaktmestertjenester	-163 010
Snørydding	-8 816
Andre fremmede tjenester	-499
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 450
Andre kontorkostnader	-249
Reisekostnader, opplysningspliktig	-42
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 782
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 990
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-192 010</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	12 999
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 288
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 609
Forsinkelsesrenter	3 761
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>38 657</b>

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

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-236 357
Renter på leverandørgjeld	-158
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-236 515</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1933	599 887
Tilgang 2002	4 480 118
Avskrevet tidligere år	-173 200
Tilgang 2022, 3 heiser	3 063 193
Tilbakeført, korr. 2021	-94 265
Avskrevet i år bygning	-78 757
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>7 796 976</b>

Tomten ble kjøpt i 1933.  
Gnr.212/bnr.585 M. flere

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-78 757****NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 112 000 fordelt på 28 aksjer à kr 4000.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017

-2 017 075

Nedbetalt tidligere

1 174 902

Nedbetalt i år

184 845

-657 328

OBOS-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020

-4 800 000

Økt 2021

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

3 652 920

Nedbetalt i år

34 920

-2 612 160

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-3 269 488****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonslån

-210 345

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-210 345****NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-191 828

**SUM INNTEKTER****-191 828****KOSTNADER**

Fjernvarme

133 200

**SUM KOSTNADER****133 200****SUM ENERGIAVREGNING****-58 628**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



**NOTE: 19**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 269 488
<b>TOTALT</b>	<b>3 269 488</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 796 976
Tomt	66 654
<b>TOTALT</b>	<b>7 863 630</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS LØVENSKIOLDSGATE 11.

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 selskapets 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 selskapet 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 selskapet 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 Dokumentnøkkel: 6fVbG-BGTLH-L4VBU-Q80MT-S3EJX-EY6AA



## 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

2025-04-11 10:54:12 UTC



Penneo Dokument ID: 61VBG-BGTLH-L4VBU-Q80MT-S3EJX-EY6AA

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 tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

#### 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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 7606 Selskapsnavn: AS LØVENSKIOLDSGATE 11

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.