



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 610 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 598 761	3 041 823
Sum inntekter		3 598 761	3 041 823
Kostnader			
Lønnskostnad		690 305	234 617
Annen driftskostnad		2 621 699	19 618 312
Sum kostnader		3 312 004	19 852 929
Driftsresultat		286 757	-16 811 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 757	34 665
Sum finansinntekter		71 757	34 665
Annen finanskostnad		1 207 707	224 424
Sum finanskostnader		1 207 707	224 424
Netto finans		-1 135 950	-189 759
Resultat før skattekostnad		-849 193	-17 000 866
Årsresultat		-849 193	-17 000 866
Totalresultat		-849 193	-17 000 866
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-849 193	-17 000 866
Sum overføringer og disponeringer		-849 193	-17 000 866



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 988	25 551
Sum fordringer		36 988	25 551
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 444	6 678 619
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 444	6 678 619
Sum omløpsmidler		2 867 431	6 704 170
SUM EIENDELER		2 867 431	6 704 170

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 673 164	16 823 971
Sum opptjent egenkapital		-17 673 164	-16 823 971
Sum egenkapital		-17 673 164	-16 823 971
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 082 918	20 356 747
Sum annen langsiktig gjeld		20 082 918	20 356 747
Sum langsiktig gjeld		20 082 918	20 356 747
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		140 945	5 633
Leverandørgjeld		171 858	3 138 144
Skyldige offentlige avgifter			3 293
Annen kortsiktig gjeld		144 874	24 324
Sum kortsiktig gjeld		457 677	3 171 394
Sum gjeld		20 540 595	23 528 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 867 431	6 704 170



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 421352

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 610 562
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Helgeby
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 875 610 562
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 598 761	3 041 823
Sum inntekter		3 598 761	3 041 823
Kostnader			
Lønnskostnad		690 305	234 617
Annen driftskostnad		2 621 699	19 618 312
Sum kostnader		3 312 004	19 852 929
Driftsresultat		286 757	-16 811 106
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		71 757	34 665
Sum finansinntekter		71 757	34 665
Annen finanskostnad		1 207 707	224 424
Sum finanskostnader		1 207 707	224 424
Netto finans		-1 135 950	-189 759
Resultat før skattekostnad		-849 193	-17 000 866
Årsresultat		-849 193	-17 000 866
Totalresultat		-849 193	-17 000 866
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-849 193	-17 000 866
Sum overføringer og disponeringer		-849 193	-17 000 866



Organisasjonsnr: 875 610 562
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		36 988	25 551
Sum fordringer		36 988	25 551
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 444	6 678 619
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 444	6 678 619
Sum omløpsmidler		2 867 431	6 704 170
SUM EIENDELER		2 867 431	6 704 170
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		17 673 164	16 823 971
Sum opptjent egenkapital		-17 673 164	-16 823 971



Sum egenkapital	-17 673 164	-16 823 971
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 082 918	20 356 747
Sum annen langsiktig gjeld	20 082 918	20 356 747
Sum langsiktig gjeld	20 082 918	20 356 747
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	140 945	5 633
Leverandørgjeld	171 858	3 138 144
Skyldige offentlige avgifter		3 293
Annen kortsiktig gjeld	144 874	24 324
Sum kortsiktig gjeld	457 677	3 171 394
Sum gjeld	20 540 595	23 528 141
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 867 431	6 704 170



Organisasjonsnr: 875 610 562
BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2471

Bs Lovisenberggata 4 A-E



Velkommen til årsmøte i Bs Lovisenberggata 4 A-E

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

8. mai 2024 kl. 18:00, Seniorsenteret.

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. Sak om rekruttering til styreverv og bomiljø
8. Vedtektsendring om begrensninger i styrets beslutningsmyndighet
9. Leverandør av TV og internett
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg til valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Bs Lovisenberggata 4 A-E



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

OBOS leder møtet.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 2471 årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styremedlemmene foreslås satt til kr 100 000. I tillegg kommer allerede avtalt honorar på 100 000 kr til ekstern styreleder for 1 år (2023-2024).

Styrets innstilling

Styret foreslår honorering av styremedlemmer i tråd med tidligere år, dvs kr 200 000.

Herunder er det allerede avtalt kr 100 000 til ekstern styreleder.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000. I tillegg kommer allerede avtalt honorar til ekstern styreleder på 100 000 kr for 1 år (2023-2024).

Sak 7

Sak om rekruttering til styreverv og bomiljø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet diskuterer tiltak for å øke villighet til å ta på seg styreverv og fatter nødvendige vedtak.

Forslag til vedtak

Årsmøtet diskuterer tiltak for å øke villigheten til å ta verv.

Sak 8

Vedtektsendring om begrensninger i styrets beslutningsmyndighet

Forslag fremmet av:

Eli Moen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt tillegg nr. 3 til § 8.4 Styrets beslutningsmyndighet

Ved vurdering av innkjøp eller inngåelse av kontrakter av vesentlig økonomisk betydning for den enkelte seksjonseiers bidrag til felleskostnadene skal saken diskuteres på årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte. Dette gjelder også saker som har vesentlig betydning ut over rent økonomiske forhold. Diskusjonen skal ha rådgivende karakter og ha som hensikt å gi styret og andre som tar beslutninger på sameiets vegne, bedre grunnlag for endelig beslutning.

Styrets innstilling

I Lov om eierseksjoner er styrets ansvar for vedlikehold av fellesarealer mv beskrevet i § 33 og styret kan bli erstatningspliktig om ikke dette ansvaret følges opp, jf. § 35.

Styrets beslutningsmyndighet fremgår av § 58 og det fremgår at styret kan ta beslutninger i saker som ikke ellers er lagt til andre organer og i de tilfeller der dette kunne blitt vedtatt med simpelt flertall på årsmøtet. Styret er dermed gitt både makt/myndighet og ansvar. Ansvar som i gitte tilfeller kan medføre erstatningsplikt om det ikke følges opp. Av denne grunn synes vi ikke styrets beslutningsmyndighet skal innskrenkes.

Ditt forslag inneholder teksten "vesentlig" og dette vil være et subjektiv uttrykk. Hva som er vesentlig for en eier kan være uvesentlig for en annen.

I følge § 49 kan ikke flertallskrav i vedtektene settes strengere enn fastsatt i loven.



Oppsummert mener styret at beslutningsmyndighet bør følge med ansvar, slik dette også fremmer i Eierseksjonsloven. Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar nytt tillegg nr. 3 til § 8.4 om styrets beslutningsmyndighet som angitt.

Sak 9

Leverandør av TV og internett

Forslag fremmet av:

Eli Moen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi tror mange følte seg skuffet og oppgitt da beskjeden kom om at sameiet ikke lenger skal ha felles leverandør av TV. Det vil si at sameiet bare skal ha felles leverandør av internett, og at tilgang til TV blir den enkelte seksjonseiers ansvar.

Vi mener dette ikke er en god løsning og foreslår at årsmøtet ber styret, sammen med sameiets forretningsfører OBOS, om å vurdere fortsatt felles leverandør av TV dersom flertallet av seksjonseierne skulle ønske det, og i så fall legge til rette for dette.

Styrets innstilling

Styret er i Lov om eierseksjoner gitt beslutningsmyndighet som også omfatter valg av leverandør til internett/TV og viser til en **uttalelse fra Huseiernes Landsforbund** som har vurdert dette slik:

"Når det gjelder utgifter til anlegg for tv- og internettsignaler, er det vår oppfatning at utgiftene til den nødvendige minimumsløsningen, infrastrukturen og eventuelle grunnpakker, er en felleskostnad, som samtlige seksjonseiere må være med på å betale sin del av, uansett om de vil benytte signalene eller ikke. Det er lang tradisjon for at infrastruktur for å motta TV-signaler er en felleskostnad, og både forarbeidene til borettslagsloven, eierseksjonsloven og omfattende juridisk teori støtter dette synet. Disse utgiftene må kunne sammenliknes med utgifter til lekestativ eller parkeringsplasser, utgifter alle ikke nødvendigvis har like stor glede av, men som likevel å anses som fellesutgifter fordi de etter sin karakter er egnet til å komme alle seksjonseierne til gode.

I kommentarer til ny eierseksjonslov § 29, står det for eksempel følgende:

"Det er ikke avgjørende om den aktuelle seksjonseier har konkret nytte av det utgiften dekker, men om utgiften etter sin karakter knytter seg til et tiltak alle kan ha nytte av. Den som ikke ønsker installasjon av moderne fiberkabler for internett, plikter likevel å være med på kostnadene, det samme gjelder den som ikke har nytte av ny parkeringsplass fordi han ikke har bil. I begge disse tilfeller kan det dessuten argumenteres med at tiltakene medfører verdikning på seksjonen uavhengig av den aktuelle seksjonseiers nytte."

At også grunnpakken skal være en felleskostnad faller noen tungt for brystet. Når vi mener at også dette er en felleskostnad, så er det fordi kabel-TV-selskapene vanligvis setter som forutsetning for å inngå avtale med sameiet at det tegnes en avtale om levering av en minimumsløsning, en grunnpakke, for alle enhetene i bygget. Dette gjøres fordi det visstnok ikke er mulig å blokkere signalene til en enkelt leilighet. Inn i denne grunnpakken går som regel et utvalg TV-kanaler samt minimum av utstyr som kreves for å se TV-bilder av høy kvalitet. Sameiet



får altså ikke signaler med mindre alle kjøper grunnpakken. Det taler for at dette skal anses som en felleskostnad på linje med selve den fysiske infrastrukturen. Den fordelene flertallet oppnår både ved å kunne motta signaler, og også ved omfattende rabatter, er så stor at reglene om mindretallsvern i esl. § 32 etter vår oppfatning ikke kommer til anvendelse.

Sameier kan også oppgradere hastigheten på internettet. I forarbeidene til den nye eierseksjonsloven står det:

"Raskt internett, digital-TV og telefoni er blitt en del av vår hverdag. Norge har en høy grad av bredbåndsdekning, og regjeringen har en uttalt målsetning om å legge til rette for gode digitale løsninger for å gjøre hverdagen enklere for innbyggerne. Slik departementet ser det, hører installering av slike linjer og nett under den vanlige forvaltningen av sameiet. Sameier må kunne fatte vedtak om leveranser av denne typen fellesanlegg med vanlig flertall. Konsekvensen av dette standpunktet er at også styret kan beslutte å installere høyhastighets internett, fibernett osv. på egenhånd, jf. lovforslagets § 49 annet ledd, der det heter at «beslutninger som årsmøtet kan fatte med vanlig flertall kan også fattes av styret». Dersom styret vet at det er delte meninger om saken i sameiet, vil det imidlertid være god styreskikk å legge saken frem for avgjørelse på årsmøtet."

Utgifter til å leie flere kanaler enn det grunnpakken tilbyr vil etter vår mening være en særkostnad hver enkelt seksjonseier må dekke selv. Om man vil ha flere kanaler så er det opp til den enkelte seksjonseier. Fellesskapet plikter kun å stille med de nødvendige minimumsløsningene."

Det nåværende styret har basert sin forståelse av ønsker/behov for internett/TV på samtaler med andre i sameiet og mener at vi har valgt en løsning som både er utbredt og i tråd med de fleste eiernes ønsker. Dessuten gir løsningen en større fleksibilitet til selv å velge individuelle pakker.

Styret innstiller på å ikke vedta forslaget.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret, sammen med sameiets forretningsfører OBOS, om å vurdere fortsatt felles leverandør av TV dersom flertallet av seksjonseierne skulle ønske det, og i så fall legge til rette for dette.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Torbjørn Pettersen

Ikke funnet interne kandidater. Torbjørn har vært ekstern styreleder siste året og har sagt seg villig til å fortsette et år til.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kaia Helene Frang Høivik

Vedlegg

1. 202040424 Oppdragsavtale 2024-2025 utkast.pdf

7 av 29



Sak 11

Valg til valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å utnevne to personer til valgkomite som skal bidra til en ryddig valgprosess frem mot årsmøtet i 2025, med bruk av valgmodulen i Vibbo.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger to personer til valgkomite.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torbjørn Pettersen	Gladvoll Terrasse 2
Styremedlem	Dag Christian Bævre Mastad	Lovisenberggata 4 D
Styremedlem	Maren Chatrine Meiforth	Lovisenberggata 4 C
Styremedlem	Olav Walthinsen	Lovisenberggata 4 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lovisenberggata4@styrerommet.no.
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Bs Lovisenberggata 4 A-E

Sameiet består av 52 seksjoner.

Bs Lovisenberggata 4 A-E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875610562, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
220 60

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

Bs Lovisenberggata 4 A-E har ingn ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet i mai 2023 bestått av ekstern styreleder samt tre styremedlemmer, da ett av styremedlemmene raskt etter årsmøtet i 2023 ba om fritak etter sammensetning av styret.

Styret har hatt 16 styremøter i 2023, hvorav sju møter i det nye styret etter årsmøtet. I tillegg er det avholdt et beboermøte.

Styrets hovedfokus i 2023 har vært den avsluttende fasen av fasadeprosjektet. Prosjektet har medført betydelige arbeidstimer for styret også i 2023. Fasadeprosjektet var i hovedsak avsluttet sommeren 2023, med etterarbeid utover høsten. Montering av takoverbygg/baldakiner ble utført i november/desember 2023. Enkelte balkonger har hatt utfordringer med overflatebehandling av balkonggulvene (bobler i gulvet), og disse reklamasjonene vil tas våren 2024 på grunn av fare for frost. Beboerne dette gjelder vil bli kontaktet av entreprenør Olaf E. Eriksen i den sammenheng. Den økonomiske delen av fasadeprosjektet viser et "overskudd" på litt over 530 000 kr. (se vedlegg til årsrapporten) fra opprinnelig vedtatt ramme. Dette er styret særdeles fornøyd med i lys av den kraftige kostnadsøkningen som var i perioden fra rehabiliteringsprosjektet startet til det ble ferdigstilt. Sameiet fikk 425 000 kroner i støtte til energieffektivisering av Oslo kommune for utskifting av vinduer.

Både Kartverket og USBL (tidl. forretningsfører) har bekreftet skriftlig at tinglysning av inkurieskjøte den 17.09.2021, som medførte at grunnbokshjemmelen til de 10 berørte seksjonseierne ble feil, er blitt reservert og rettet. Grunnboken til de 10 berørte seksjonene er da korrekt tinglyst hos Kartverket.

I tillegg har styret og USBL sørget for at tilhørende pant til de 10 berørte seksjonseierne er blitt korrigert i henhold til grunnboken og fulgt med reverseringen. Panthaverne har bekreftet dette overfor USBL, som igjen har skriftlig bekreftet dette overfor styret. OBOS har bekreftet overfor styret at fakturering av felleskostnader i henhold til korrekte seksjonseiere og eierbrøk har vært gjeldende gjennom hele perioden med feilaktig tinglysning - feilen ble oppdaget før endring av fakturering tredde i kraft. Det gjenstår nå å fremme erstatningskrav overfor USBL.

Nåværende avtale om TV/internett går ut i oktober 2024 og styret har etter flere tilbudsforespørsler, befaringer og grundig sammenlikning av innkomne tilbud vurdert OBOS OpenNet som det beste alternativet. Mange av beboerne i vårt sameie bruker kun internett og sjelden eller aldri TV. OBOS OpenNet vil levere fiber bredbånd 1000/1000 Mbit/s til kr 219 pr måned pr husstand. I dag betaler vi 540,63 for TV og bredbånd pr husstand. Alle vil selv kunne velge leverandør av TV-innhold, eksempelvis Allente, RiksTV eller Strim. Internett vil ligge som en del av husleien, mens man bestiller og betaler selv for den TV-pakken man ønsker.

Styret signerte revidert kontrakt med Elaway for elbilladeanlegg i desember 2023 etter at selskapet varslet endrede kontraktsforhold.

Vi har i løpet av året hatt ulike problemer/heisstans med heisene i C- og D-oppgangene. Noen deler er byttet, og styret ba Otis (dagens servicepartner) og andre heisfirmaer om tilbud på modernisering av heisene. Motum as leverte det beste tilbudet og de vil nå utbedre de to omtalte heisene i første omgang. Tilbudet inkluderer både ny stoldør og nye dørblander samt bytte av slidedeler på sjaktdører (servicepack - opphengsruller og styresko)



og styrings- og hydraulikkssystem, tablåer, sjakt mm. Kostnaden for to heiser er på ca. 1,4 MNOK inkl. mva. Oppstart er forventet i henholdsvis starten av juni og starten av august. Arbeidet vil ta 4 uker for hver heis.

Styret og Uteromsgruppa sin høyeste prioritet for uterommet er søppel- og sykkelbygget. Kapasitet for sykler bør utvides, og søppelcontainere ønsker vi i større grad å få skjult. Vi undersøker om det er mulig med en utvidelse i forlengelse av bygget mot hjørnet av tomten. Tre papircontainere står utenfor bygget. Oslo kommune sitt svar på henvendelse om eventuelle planer for å pålegge egen container/ordning for glass og hermetikk, er at sameiet bør ta høyde for dette. Da vil vi også trenge mer plass til søppelcontainere. Styret/Uteromsgruppa undersøkte om kommunen kunne gi støtte til etablering av flere sykkelplasser, men denne støtten er avvirket. Prioritet nummer to er mellom inngangspartiet til oppgang C og D. Her trenger balkongkassene utbedring/ny løsning, helst noe som også dekker avløpsrørene som ligger siden av dagens balkongkasser oppgang D. Inntil videre vil rehabilitering av balkongkassene være i fokus under årets dugnad.

Krav til uniform skiltutforming ble oversendt for kommentering av Seniorsenteret og Menighetssenteret i slutten av 2023 og endelig versjon ligger nå på Vibbo.

Styret har fulgt opp årsmøtevedtak i 2023 om varmpumper ved å utgi regler og søknadskjema som er publisert på Vibbo.

Styret har utviklet mal for velkomstskriv til nye eiere. Vi håper dette også vil øke registrering på Vibbo (av både eiere, medboere og leietakere) og derved bedre kjennskap til vedtekter, husordensregler, vedlikehold av egen bolig med mer. Det er blant annet lagt ut tips om vedlikehold og bruk av egen bolig. Det anbefales å gjøre seg godt kjent med Vibbo og se om det ligger svar der på spørsmål man har. Vibbo er vår primære informasjonskanal.

Styrets risikovurdering er utarbeidet og er etablert som en årlig praksis. Risikovurderingen danner grunnlag for tverrprioritering av tiltak for å redusere risiko i sameiet og bidra til trygge boforhold og gir innspill til budsjettprosessen.

Styret har (videre)utviklet velkomstskriv til nye beboere, rutiner ved inn- og utflytting, registrering av eiere, medbeboere og leietakere på Vibbo, rutiner i HMS-modulen og påminnelser om HMS-tiltak overfor beboerne.

Styret har gjennom 2023 arbeidet med å kartlegge muligheten for rehabilitering av trappeoppganger, herunder skifte av leilighetsdører (dagens dører er dårlig isolert både mht. støy og temperatur) inkl. gerikter og listverk, maling av trappeoppganger, skifte av belysning til kostnadsbesparende LED-lamper og lakkering av håndløpere og rekkverk. Styret har innhentet tilbud fra flere ulike entreprenører, og har nå en god forståelse av kostnadsomfanget ved en slik rehabilitering. Videre har styret vært i kontakt med Oslo kommune og Enova for å utrede muligheten for å få støtte til dette prosjektet. Styret ønsker å avstemme med årsmøtet hvorvidt rehabilitering av trappeoppganger er noe man ønsker å gå videre med eller ikke. Styret vurderer at det ikke er hensiktsmessig å pådra sameiet mer lån, og en eventuell rehabilitering må da finansieres gjennom sameiets bankkonti (p.t. ca. kr. 2,5 MNOK på konto) i kombinasjon med eventuell egenandel fra hver seksjonseier (anslagsvis kr. 5.000 – 15.000 per seksjon).



Etter en periode med høy intensitet, er styrearbeidet nå i en mer "normal" modus. Det er likevel en rekke saker som skal følges opp og vi understreker behovet for godt samarbeid med beboerne for å løse driften på en smidig måte. Styrearbeidet er givende og gir et godt innblikk i driften av sameiet og styret oppfordrer eierne til å ta del i dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes økningen i lånekostnaden fra november 2023.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet og skyldes senere ferdigstilling enn først antatt av fasaderehabiliteringen. Dermed har kostnadene forskjøvet seg.

Finanskostnader er noe høyere enn budsjettet og skyldes økte rentekostnader i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 409 754.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold. Kostnadsoverslag til utbedring av heiser ble klart etter utarbeidelse av budsjett for 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Lovisenberggata 4 A-E.

Lån

Bs Lovisenberggata 4 A-E har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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>.

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 590 726	3 029 823	3 518 000	4 035 000
Andre inntekter	3	8 035	12 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 598 761	3 041 823	3 518 000	4 035 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-385 305	-34 618	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-199 999	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-18 184	-7 500	-15 000
Andre honorarer		-105 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-94 700	-91 045	-96 000	-97 600
Konsulenthonorar	7	-43 063	-46 565	-125 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 337 501	-18 341 784	-760 000	-535 000
Forsikringer		-119 672	-155 992	-120 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-375 503	-345 023	-400 000	-445 730
Energi/fyring		-123 752	-126 692	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-267 515	-249 186	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-251 619	-243 842	-268 500	-294 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 312 004	-19 852 929	-2 455 000	-2 228 130
DRIFTSRESULTAT		286 757	-16 811 106	1 063 000	1 806 870
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 757	34 665	0	0
Finanskostnader	12	-1 207 707	-224 424	-965 000	-1 360 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 135 950	-189 759	-965 000	-1 360 000
ÅRSRESULTAT		-849 193	-17 000 866	98 000	446 870
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-176 895		
Udekket tap		-849 193	-16 823 971		





BOLIGSAMEIET LOVISENBERGGATA 4 A-E
ORG.NR. 875 610 562, KUNDENR. 2471

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 106	0
Forskuddsbetalte kostnader		30 882	25 551
Driftskonto OBOS-banken		748 401	1 667 012
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	2 500
Sparekonto OBOS-banken		2 082 043	5 009 107
SUM OMLØPSMIDLER		2 867 431	6 704 170
SUM EIENDELER		2 867 431	6 704 170
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13, 14	-17 673 164	-16 823 971
SUM EGENKAPITAL		-17 673 164	-16 823 971
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 082 918	20 356 747
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 082 918	20 356 747
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		144 874	23 699
Leverandørgjeld		171 858	3 138 144
Skyldige offentlige avgifter		0	3 293
Påløpte renter		119 845	5 633
Påløpte avdrag		21 100	0
Annen kortsiktig gjeld		0	625
SUM KORTSIKTIG GJELD		457 677	3 171 394
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 867 431	6 704 170
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2024

Styret i Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E

Torbjørn Pettersen /s/

Maren Chatrine Meiforth/s/

Olav Walthinsen/s/

Dag Christian Bævre Mastad /s/



**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 263 036
Lån	1 169 878
Garasjeleie	142 464
Dugnadstillegg	28 800
Tilbakebetalt dugnadstillegg	-9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 595 178

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 452
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 590 726

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleiegebyr	8 000
Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	8 035



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

Annen lønn, ikke feriepenger	-300 000
Arbeidsgiveravgift	-85 305
SUM PERSONALKOSTNADER	-385 305

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Styret har i perioden fått dekket kr 300 000 i forbindelse med prosjektledelse i følge prosjektet "rehabilitering 2022".

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 301, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 875
Styre og ledelse AS	-23 188
SUM KONSULENTHONORAR	-43 063

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

4B Arkitekter AS	-31 575
Dr. Techen, Kristoffer Apeland AS	-289 250
Lovisenberggata 4 F AS	-5 250
Olaf E. Eriksen AS	-1 053 561
Oslo kommune, Klima- og energifondet	425 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-954 386
Drift/vedlikehold bygninger	-9 237
Drift/vedlikehold VVS	-18 076
Drift/vedlikehold elektro	-24 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 972
Drift/vedlikehold heisanlegg	-277 084
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 654
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 856
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 337 501

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-316 031
Renovasjonsavgift	-59 473
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 503



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

Lokalleie	-2 500
Container	-21 144
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 271
Verktøy og redskaper	-6 111
Driftsmateriell	-2 175
Lyspærer og sikringer	-2 720
Vaktmestertjenester	-97 306
Renhold ved firmaer	-69 007
Snørydding	-20 301
Andre fremmede tjenester	-1 163
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 301
Andre kontorkostnader	-9
Kontingenter	-2 658
Bank- og kortgebyr	-3 317
Velferdskostnader	-2 636
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-251 619

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 528
Renter av sparekonto i OBOS-banken	68 936
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	293
SUM FINANSINNEKTER	71 757

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 207 707
SUM FINANSKOSTNADER	-1 207 707

NOTE: 13**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 også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.





NOTE: 14

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Årsresultat garasje 2018	24 654	
Årsresultat garasje 2019	25 863	
Årsresultat garasje 2020	-93 836	
Årsresultat garasje 2021	43 995	
Årsresultat garasje 2022	-53 763	
Årsresultat garasje 2023	32 783	
Andel garasje		-20 304
Andel bolig		-17 652 860
SUM EGENKAPITAL		-17 673 163

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-20 480 000	
Nedbetalt tidligere	123 253	
Nedbetalt i år	273 829	
		-20 082 918
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-20 082 918





Resultatanalyse 2023

Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-e

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 590 726	3 518 000	-72 726	-2 %
Andre inntekter	8 035	0	-8 035	100 %
Sum driftsinntekter	3 598 761	3 518 000	-80 761	-2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-385 305	-28 000	357 305	-1 276 %
Styrehonorar	-200 000	-200 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 375	-7 500	875	-12 %
Andre honorarer	-105 000	0	105 000	100 %
Forretningsførerhonorar	-94 700	-96 000	-1 300	1 %
Konsulenthonorar	-43 063	-125 000	-81 937	66 %
Drift og vedlikehold	-1 337 501	-760 000	577 501	-76 %
Forsikringer	-119 672	-120 000	-328	0 %
Kommunale avgifter	-375 503	-400 000	-24 497	6 %
Energi/fyring	-123 752	-150 000	-26 248	17 %
TV-anlegg/bredbånd	-267 515	-300 000	-32 485	11 %
Andre driftskostnader	-251 619	-268 500	-16 881	6 %
Sum driftskostnader	-3 312 004	-2 455 000	857 004	-35 %
Driftsresultat	286 757	1 063 000	776 243	73 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	71 757	0	-71 757	100 %
Finanskostnader	-1 207 707	-965 000	242 707	-25 %
Res. finansinnt./-kostnader	-1 135 950	-965 000	170 950	-18 %
Årsresultat	-849 193	98 000	947 193	967 %





Firma: BS LOVISENBERGGATA 4 A-E, År: 2023, Periode: 12					
	Hittil i år				
	Virkelig	Drift	Garasje	%	Rehabilitering
DRIFTSINNEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 590 726	2 282 716	138 012		1 169 998
ANDRE INNEKTER	8 035	8 035			
SUM INNEKTER	3 598 761	2 290 751	138 012		1 169 998
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-385 305	-389 535	-4 230		
STYREHONORAR	-200 000	-230 000	-30 000		
REVISJONSHONORAR	-8 375	-9 631	-1 256		
ANDRE HONORARER	-105 000				
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-94 700	-108 905	-14 205		
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-43 063	-46 541	-3 478		
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 337 501	-367 011	-16 104		-954 386
FORSIKRINGER	-119 672	-101 721	-17 951		
KOMMUNALE AVGIFTER	-375 503	-375 503			
ENERGI / FYRING	-123 752	-123 752	0		
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-267 515	-267 515			
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-251 619	-233 571	-18 048		
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 312 005	-2 252 347	-105 272		-954 386
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	286 756	38 404	32 740		215 612
DRIFTSRESULTAT:	286 756	38 404	32 740		215 612
FINANSINNEKTE/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	71 757	71 713	44		0
FINANSKOSTNADER	-1 207 707				-1 207 707
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-1 135 950	71 713	44		-1 207 707
RESULTAT	-849 194	110 117	32 784		-992 095



2471 - BS LOVISENBERGGATA 4 A-E - BS LOVISENBERGGATA 4 A-E

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	GA2471	BO2471	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	138 012	3 452 714	3 590 726
ANDRE INNEKTER	0	8 035	8 035
SUM DRIFTSINNEKTER	138 012	3 460 749	3 598 761
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-4 230	-381 075	-385 305
STYREHONORAR	-30 000	-170 000	-200 000
REVISJONSHONORAR	-1 256	-7 119	-8 375
ANDRE HONORARER	0	-105 000	-105 000
FORR.FØRERHONORAR	-14 205	-80 495	-94 700
KONSULENTHONORAR	-3 478	-39 584	-43 063
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-16 104	-1 321 397	-1 337 501
FORSIKRINGER	-17 951	-101 721	-119 672
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-375 503	-375 503
ENERGI / FYRING	0	-123 752	-123 752
KABEL- / TV-ANLEGG	0	-267 515	-267 515
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 048	-233 570	-251 619
SUM DRIFTSKOSTNADER	-105 272	-3 206 731	-3 312 004
DRIFTSRESULTAT:	32 740	254 018	286 757
FINANSINNEKTEKOSTNAD			
FINANSINNEKTER	44	71 713	71 757
FINANSKOSTNADER	0	-1 207 707	-1 207 707
RES. FINANSINNT/KOSTN.	44	-1 135 994	-1 135 950
RESULTAT	32 783	-881 976	-849 193



Oversikt lån

	Innbet. ifm rehab.	Utbet. lån	Innbet. lån	Restgjeld	Avdrag	Renter	Omk.	Totalt	
2022									
Beboere									
April		800 000	1 250	798 750					
Mai			1 250	797 500	2 577	4 258	100	6 935	
Juni	90 309		1 334	796 166	1 257	2 269	50	3 576	
Juli	90 309		1 261	794 905				0	
August	90 309		1 359	793 546	2 620	4 878	100	7 598	
September	90 309	5 700 000	13 386	6 480 160	13 386	19 138	50	32 574	
Oktober	90 309	6 700 000	28 680	13 151 480	28 680	40 940	50	69 670	
November	90 309	5 300 000	40 537	18 410 943	40 537	59 822	50	100 409	
Desember	90 309	1 980 000	34 196	20 356 747	34 196	76 966	50	111 212	
	632 163	20 480 000	123 253		123 253	208 271	450	331 974	300 189
2023									
Januar	90 309		23 707	20 333 040	23 707	90 519	50	114 276	
Februar	90 309		28 603	20 304 437	28 603	85 622	50	114 275	
Mars	90 309		25 776	20 278 661	25 776	88 449	50	114 275	
April	90 309		22 943	20 255 718	22 943	91 282	50	114 275	
Mai	90 309		25 224	20 230 494	25 224	92 122	50	117 396	
Juni	90 309		21 399	20 209 095	21 399	99 102	50	120 551	
Juli	90 309		26 978	20 182 117	26 978	99 938	50	126 966	
August	90 309		18 928	20 163 189	18 928	107 988	50	126 966	
September	90 309		19 246	20 143 943	19 246	110 925	50	130 221	
Oktober	90 309		22 670	20 121 273	22 670	110 792	50	133 512	
November	133 393	Øke fra nov.	17 255	20 104 018	17 255	116 207	50	133 512	Øke husleie
Desember	133 393		21 100	20 082 918	21 100	112 362	50	133 512	
	1 169 998		274 700		274 669	1 201 177	600	1 479 737	-9 550
2024									
Januar	133 393		17 773	20 065 145	17 773	115 689	50	133 512	
Februar	133 393		21 302	20 043 843	21 302	114 141	50	135 493	
Mars	133 393		21 258	20 022 585	21 258	114 185	50	135 493	
April									
Mai									
Juni									
Juli									
August									
September									
Oktober									
November									
Desember									
	400 179		60 333		60 333	344 015	150	404 498	-13 869

Rehabilitering 2022 - Olaf E Eriksen

1	RIGG OG DRIFT	1 870 001
2	TØMRERARBEIDER	5 156 127
3	MEMBRAN- OG	2 486 587
4	BETONGREHABILITERINGS- OG	974 598
5	ELEKTRIKER-, LÅS- OG	892 179
6	MALERARBEIDER	29 513
7	DIVERSE ARBEIDER	1 313 335
	Tilbudsum eks. mva.:	12 722 340
	Indeksreg. og opsjoner utover tilbudssum eks mva	833 260
	Tilbudssum inkl. mva.:	16 944 500

Rehabilitering 2022 - oppsummert

Kontrakt OEE inkl mva	16 944 500
Endringer kontrakt	-509 449
Endringsarbeider	1 604 170
Arkitekt, rådgiv. og prosjektled.	2 249 995
Garasjeleie, lokalleie mm	64 932
Totale kostnader	20 354 148
Innvilget lån	20 400 000
Rest	-45 852
Tilskudd isolasjon og vinduer	-425 250
Beboere betalt	-61 450
Resultat (overskudd)	-532 552

Oppsummerte nøkkeltall om lån og pengebeinge:

For 2023: finanskostnader ca. 1,2 MNOK. Lån ble omstrukturert. Gjeld v/utg av 2023: 20,083 MNOK. Spare- og driftskonto v/utgangen av 2023: 2,83 MNOK. Pr. 24. april: flytende rente 6,8 % p.a.

For 2024: planlagt nedbetaling av lån: 244 000 kr og finanskostnader 1,36 MNOK, sum ca. 1,6 MNOK.

Årlige terminbeløp (avdrag, renter og omkostninger): ca. 1.6 MNOK ut 2051.

I 2052: Årlig terminbeløp 400 000 kr. Lånet er planlagt innfridd pr 30. mars 2052.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8178957. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022/2023 Rehabilitering av fasade og vinduer i regi av Olaf E. Eriksen as.



Oppdragsavtale mellom sameiet Lovisenberggata 4 A-E og Torbjørn Pettersen

Oppdraget

Oppdragsavtalen gjelder styreleder verv for 1 år, med virkning fra årsmøtet 8. mai 2024 og til og med årsmøtet i 2025.

Innledende kommentar

Boligsameiet Lovisenberggata 4 A-E er et boligsameie med 48 boligseksjoner, næringsseksjoner og en garasjeeksjon i Oslo, Gnr 220 og Bnr 60.

Partene

Denne avtalen er inngått mellom sameiet Lovisenberggata 4 A-E, org.nr. 875610562 (som oppdragsgiver, heretter nevnt «sameiet»), og Torbjørn Pettersen, fnr. 280765 29568, Gladvoll Terrasse 2, 1168 Oslo.

Oppdragets omfang

Oppdraget innbefatter normale styrelederfunksjoner. Dette omfatter hovedansvar for oppgaver som:

- Agenda og referat ifm styremøter
- Forberede og gjennomføre årsmøte
- Ivareta en sunn økonomisk drift
- Fakturahåndtering
- Løpende vedlikehold
- Oppfølging av leverandøravtaler
- Vedlikehold av arkiv på styrevernet.no
- Ansvarlig for at HMS-ansvar ivaretas
- Bidrag til å etablere en fler-årig vedlikeholdsplan for større vedlikehold for å antyde behov for fremtidig kapital
- Besvare meldinger på styrets e-post og på Vibbo etter arbeidsfordeling med øvrige styremedlemmer
- Delegering av oppgaver/ansvarsområder i samråd med styret forøvrig

Oppdragets varighet

Oppdraget starter formelt når det er gjort gyldig vedtak på et årsmøte og denne avtalen er signert. Oppdraget varer til og med gjennomføring av ordinært årsmøte våren 2025. Det er forventet en gjennomsnittlig arbeidsmengde inntil på ca. to arbeidsdager pr. måned. Avtalen reforhandles ved valg for ny periode. Ved større avvik i arbeidsmengde skal avtalen reforhandles innen en måned etter varsel. Det aksepteres noe mer gjennomsnittlig arbeidsmengde de første månedene, og erfaringsmessig vil det også bli noe mer ifm budsjettprosessen og med forberedelser til årsmøtet.

Honorar

Avtalt årlig honorar er på kr.116 000. Honoraret innberettes og utbetales av oppdragsgiver som lønn kvartalsvis med kr 29000 til kontonummer 6580 40 28727 for kommende kvartal, innen utgangen av mai for perioden 8 mai-7 aug, innen utgangen av juli for perioden 8 aug-7 nov, innen utgangen av okt for perioden 8 nov-7feb 24 og inn en utgangen av jan 24 for perioden 8 feb-7 mai 2024. Oppdragsgiver betaler arbeidsgiveravgift. Avregning gjøres mot avtalen for 2023-2024.

Oppsigelse

Denne oppdragsavtale har 3 måneders gjensidig oppsigelse regnet fra den 1. dag i påfølgende måned.

Annet

Det forutsettes at sameiet har en gyldig styreansvarsforsikring for hele oppdragsperioden og at styret har adekvat bemanning.

24.april 2024,

Styremedlem

Styremedlem

Torbjørn Pettersen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 8.05.24

Selskapsnummer: 2471 Selskapsnavn: Bs Lovisenberggata 4 A-E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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