



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 187 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LOKFØREREN BOLIGSAMEIE
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: 10.06.2025

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, 09.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 366 808	2 287 680
Sum inntekter		2 366 808	2 287 680
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 152 312	2 003 626
Sum kostnader		2 255 002	2 106 316
Driftsresultat		111 806	181 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 882	1 061
Sum finansinntekter		3 882	1 061
Annen finanskostnad		510	744
Sum finanskostnader		510	744
Netto finans		3 371	317
Resultat før skattekostnad		115 178	181 681
Årsresultat		115 178	181 681
Totalresultat		115 178	181 681
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 178	181 681
Sum overføringer og disponeringer		115 178	181 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		77 007	7 825
Andre fordringer		120 515	155 821
Sum fordringer		197 522	163 646
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 563	962 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 563	962 595
Sum omløpsmidler		1 399 085	1 126 242
SUM EIENDELER		1 399 085	1 126 242

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 072 949	957 772
Sum opptjent egenkapital		1 072 949	957 772
Sum egenkapital		1 072 949	957 772
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 003	65 477
Annen kortsiktig gjeld		177 133	102 993
Sum kortsiktig gjeld		326 136	168 470
Sum gjeld		326 136	168 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 399 085	1 126 242



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 541513

Enheten

Organisasjonsnummer: 923 187 324
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LOKFØREREN BOLIGSAMEIE
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: 10.06.2025

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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 923 187 324
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 366 808	2 287 680
Sum inntekter		2 366 808	2 287 680
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 152 312	2 003 626
Sum kostnader		2 255 002	2 106 316
Driftsresultat		111 806	181 364
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 882	1 061
Sum finansinntekter		3 882	1 061
Annen finanskostnad		510	744
Sum finanskostnader		510	744
Netto finans		3 371	317
Resultat før skattekostnad		115 178	181 681
Årsresultat		115 178	181 681
Totalresultat		115 178	181 681
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		115 178	181 681
Sum overføringer og disponeringer		115 178	181 681



Organisasjonsnr: 923 187 324
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

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			
Kundefordringer		77 007	7 825
Andre fordringer		120 515	155 821
Sum fordringer		197 522	163 646

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 563	962 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 201 563	962 595

Sum omløpsmidler		1 399 085	1 126 242
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 399 085	1 126 242
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 072 949	957 772
Sum opptjent egenkapital		1 072 949	957 772



Sum egenkapital	1 072 949	957 772
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	149 003	65 477
Annen kortsiktig gjeld	177 133	102 993
Sum kortsiktig gjeld	326 136	168 470
Sum gjeld	326 136	168 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 399 085	1 126 242



Organisasjonsnr: 923 187 324
LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

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. 357

LOKFØREREN BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

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:

10. juni 2025 kl. 18:00, Gladbakk, kafeen.

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. Skjerming balkong
8. Vann i yttervegger
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i LOKFØREREN BOLIGSAMEIE



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

Geir Vislie er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i 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. Lokføreren boligsameie. Årsmelding 2025.pdf
2. Revisjonsberetning Lokføreren.pdf
3. Regnskap Lokføreren Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-



Sak 7

Skjerming balkong

Forslag fremmet av:

Gro-Mette Haskel Rustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet har tidligere vært i mot innglassing, men for at det hos enkelte sameiere skal være mulig å sitte ute eller gjøre det litt koselig på balkongen, så bør det være tillatt med noe skjerming.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke ønsket om innglassing. Begrunnelsen er som tidligere, vekt på balkongene, fasadeendringer, kostnader og uklare ansvarsforhold. Se også saken som ble avvist i årsmøtet 2021

Forslag til vedtak

Montere grå glassvegger lik skjermingen fra byggene var nye (påkostet av den enkelte sameier). Det er så mye usymmetrisk og forskjellige levegger fra nybygg til hva den enkelte har, og dette vil ikke endre fasaden.

Sak 8

Vann i yttervegger

Forslag fremmet av:

Tor Stenmark

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Siden før innflytting, allerede 13 sept 2019 påpekte vi vannlekkasje på nordvegg. dette var over det store vindu. Dette har gått kalkavsetninger på vinduet. Siden har klagen vært gjentatt en rekke ganger.

To styremedlemmer og en taktekker(?) har vært på befaring. Sist vi hørte fra styret var 11 sept 2024. Nestleder ringte da og sa at saken var under arbeid og at tiltak var og ville bli gjort. Vi har vært mye bortreist i vinter, vi har ikke sett renning, men har konstatert at det har rent vann en eller flere ganger etter 10 november

Styrets innstilling

Styret støtter at vannlekkasjene i nordveggen må undersøkes nøye. Dersom utbygger ikke vil foreta slik undersøkelse, vil styret engasjere ekstern kompetanse for å få fastslått/avklart problemet

Forslag til vedtak

Styret gjør rapport etter befaringer og eventuelle utbedringer kjent for eierne i Lokførereren Boligsameie innen 1 juli d.å. Samtidig skal styret orientere om hva som er gjort for å sikre sameiet i forhold til evt fremtidige krav mot utbygger



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Lokføreren Boligsameie

STYRETS ÅRSMELDING 2025

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Hans Hagene valgt for 1 år i 2024*
Nestleder: Ki-Helen Norheim valgt for 1 år i 2024
Styremedlem: Bjørn Sørum valgt for 1 år i 2024

Varamedlem til styret:

Klas Dammen valgt for 1 år i 2024

*Valgt egentlig for siste halvår 2024, da målet var innleid styreleder fom. 2025

* Siden innleid styreleder ble for dyrt, kostnad var 120.000 pr. år, valgte styret å fortsette med valgt styreleder ut perioden.

SELSKAPSFORMASJON

Lokføreren Boligsameie ble stiftet 12.6.2019 og har organisasjonsnummer 923187324.

Sameiet består av 70 boligseksjoner, fordelt på to bygninger.

Eiendommen har gnr. 126/bnr. 20 i Eidsvoll kommune.

Forretningsfører er OBOS.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

1. Saker vi har arbeidet særskilt med.

A. Lekkasje langs yttervegg (nordveggen) i blokk 16.

Her er det i lang tid vært observert vannlekkasjer og saken er tatt opp flere ganger, gjennom flere år. Utbygger har foretatt enkeltreparasjoner, uten at styret kan se at lekkasjene er stoppet.

Dette er en svært viktig sak, man vet at lekkasjer over tid kan føre til kostbare ødeleggelser både for enkeltleiligheter og for sameiet.

Styret har besluttet å ta dette som en klage/reklamasjon fra sameiet og tar nå nødvendige skritt for å få utbygger til å ta nødvendig ansvar for utbedringer.

B. Utgifter knyttet til service og reparasjoner av ytre port.

Dette er en gjenganger. Porten brukes ekstremt mye, også fordi den er felles med nabosameiet, og har derfor stor slitasje, med tilhørende kostnader. En tilleggsårsak er også at den benyttes av svært mange gående da det ikke er praktiske gangveier ut av byggene (bratt og glatt trapp, gangvei på sydsiden av nr. 14 osv.). Vi får således økte utgifter pga. utbyggers innsparinger på/manglende gangveier. I tillegg til at søppeldunkene jo er plassert rett ved garasjeporten.

C. Heiser.

Også en gjenganger, heisene brukes svært mye og koster mye i service/vedlikehold. Utgifter det er vanskelig å komme utenom.



D. Maling av garasje.

Ble tatt opp på nytt i forbindelse med 5-års kontrollen, men det er så langt ikke blitt noen løsning. Som alle kan se, tiltrekker veggene seg svært mye skitt og smuss. Og det blir stygge vegger. Tas opp på nytt

2. Øvrig.

A. Økonomi.

Regnskapet viser et lite overskudd, likevel er økonomien for sameiet krevende. De siste årene er de fleste av sameiets faste utgifter, ref. bla alle de nødvendige serviceavtalene, økt med opp mot 50%, derfor vil styret i samråd med forretningsfører vurdere en husleieøkning på 7% fra høsten 2025.

B. Inn- og utflyttinger.

Det skjer svært mange inn- og utflyttinger, dels gjennom kjøp/salg, dels gjennom utleie. Etter omlegging av systemer og innføring av GDPR er det blitt vanskeligere å ha oversikt over hvem som faktisk bor her. Dette gjelder særlig utleie. Noe som er uheldig, særlig i forhold til brann/redning. Samtidig opplever vi at loverket knyttet til sameieorganisering er uklart når det gjelder styrets handlingsrom.

C. Montering av «tilbakestillingsknapper» knyttet å kunne stoppe falske brannalarmer i etasjene.

Disse var krevende å få på plass, vi måtte spørre tre firmaer, de kostet en god del å få på plass, men ble omsider montert høsten 2024. Erfaringen så langt er god.

D. Det er oppdaget at det mangler fallsikringskroker knyttet til brannluker på taket i begge blokker.

Dette er viktig å få på plass, er helt klart utbyggers ansvar og tas opp av neste styre.

E. Nye blokker.

En gjenganger. Det skal som kjent bygge to nye blokker foran våre, men det er fortsatt det ikke bestemt når disse skal bygges. Byggetillatelse er gitt, men utbyggers vurdering av markedet vil avgjøre. Vi må derfor vente ytterligere noen år på etablering og ferdigstilling av hage-/uteområdet.

STYRETS ARBEID – oppsummert

(se også enkeltsaker foran). Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 8 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering, som er krevende i og med den store økningen av renter, strøm og generell prisstigning
- Regulering av felleskostnader ble gjort ved nyttår 2023. Som kjent skal sameiets årlige økonomi være på plussiden.
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet). Her benyttes nå OBOS sitt system. Dette er noe som blir stadig viktigere å følge også for boligsameier.
- Stadig dialog med utbygger Råholthøyden 3 AS og leverandører om kvalitet, service osv. Se eget punkt om 5-års kontrollen
- De mange årlige servicekontrollene reguleres i avtaler, og er kostbare, men nødvendige.

Av andre saker nevnes:

- Sameiet er nå 6 år, og det bør innen 3–4 år utarbeides vedlikeholdsplan. Nytt styre anbefales å se på dette, i samarbeid med ny forretningsfører.
- Det er fortsatt enkelte uavklarte forhold knyttet til fellesområder med Perrongen boligsameie. Tross tinglyste avtaler. Disse krever tid å få til å virke i praksis.



- Vi har oppdatert og inngått nye serviceavtaler der dette manglet, og årlige/halvårslige nødvendige kontroller er gjennomført, herunder av brannvarslingssystem og røykvarslere. Avtale om kontroll av sprinkelanlegg inngås forhåpentlig i 2025. Det har vært krevende å få tak i fagfolk som tar på seg dette arbeidet.
- Det er gjennomført en alarm-/brannvarslingsøvelse for begge blokkene. Det bør være to, en varslet og en ikke varslet.
- Inngåtte avtaler/kontrakter er videreført, eks. vaktmesterfirma og service-/vedlikeholdsavtaler
- Dugnad eller andre fellestiltak er ikke gjennomført, i stor grad skyldes dette at sameiet enda ikke har tilgjengelige/opparbeidete uteområder pga. fortsatt utbygging av området.

Øvrig info:

- Vedtak om tilbakestillingsknapper (slå av brannalarmer) i etasjeoppgangene er gjennomført.
- Bomiljøet er generelt godt, men som tidligere er det i perioder enkeltepisoder som krever tid og arbeid (husbråk og gjesteparkering)
- Sameiet grenser til/har utkjøring på Gladbakkgutua der trafikken i perioder er svært stor og økende, samtidig som vi har fått felles «gårds plass» med enda et nytt sameie. Gladbakkgutua vil om kort tid bli enveiskjørt (vedtatt ny sentrumsplan).
- Det er uklart når de to siste blokkene til Råholthøyden 3 AS blir bygd
- Omsetning/salg av leiligheter har økt i 2024/25.
- De nye personvernreglene er krevende i forhold til både å få og gi informasjon, det være seg rundt utleieforhold, enkeltpersoner, husbråk osv. Det må gås opp bedre kjøreregler også mot forretningsfører.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 26. mai 2025

Hans Hagene, styreleder /s/



Til årsmøtet i Lokføreren Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lokføreren Boligsameie som viser et overskudd på NOK 115 178. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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.

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.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

**PrimeGlobal**
Revisjonsberetning Lokføreren.pdf
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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>.

Lillestrøm, 6. mai 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

**PrimeGlobal**
Revisjonsberetning Løkkøren.pdf
An Association of Independent Accounting Firms

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

BRANDT, GURO HØNSEN



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

07.05.2025 20:11:26

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



LOKFØREREN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 923 187 324, KUNDENR. 357

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 366 808	2 287 680	2 367 000	2 367 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 366 808	2 287 680	2 367 000	2 367 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 690	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-5 438	-5 375	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-128 797	-134 559	-146 954	-120 000
Konsulenthonorar	6	-40 308	-49 150	-33 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-359 845	-247 021	-208 000	-249 000
Forsikringer		-162 520	-141 316	-156 000	-187 000
Kommunale avgifter	8	-6 612	-7 663	-19 000	-22 000
Energi/fyring	9	-540 733	-658 318	-738 000	-475 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 977	-399 152	-416 000	-440 000
Andre driftskostnader	10	-548 081	-361 072	-326 500	-303 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 255 002	-2 106 316	-2 153 144	-1 946 000
DRIFTSRESULTAT		111 806	181 364	213 856	421 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 882	1 061	0	0
Finanskostnader	12	-510	-744	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 371	317	0	0
ÅRSRESULTAT		115 178	181 681	213 856	421 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		115 178			





LOKFØREREN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 923 187 324, KUNDENR. 357

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		77 007	7 825
Forskuddsbetalte kostnader		116 337	155 821
Andre kortsiktige fordringer	13	4 178	0
Driftskonto OBOS-banken		1 201 563	0
Innestående i andre banker		0	962 595
SUM OMLØPSMIDLER		1 399 085	1 126 242
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 399 085	1 126 242
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 072 949	957 772
SUM EGENKAPITAL		1 072 949	957 772
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 783	0
Leverandørgjeld		149 003	65 477
Annen kortsiktig gjeld	14	162 350	102 993
SUM KORTSIKTIG GJELD		326 136	168 470
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 399 085	1 126 242
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Eidsvoll, _____.2025			
Styret i Lokførereren Boligsameie			
Hans Hagene	Ki-Helen Norheim	Bjørn Sørum	





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 innkrevet av tidligere forretningsfører	1 183 404
Felleskostnader	929 964
TV/Internett	207 900
Garasje	45 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 366 808

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 438.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 910
Teknisk bistand	-26 898
SUM KONSULENTHONORAR	-40 308

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 155
Drift/vedlikehold VVS	-3 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 938
Drift/vedlikehold brannsikring	-130 919
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 851
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 608
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 845

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 140
Kommunale avgifter	-4 472
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 612

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-134 026
Fjernvarme	-406 707
SUM ENERGI / FYRING	-540 733

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 137
Annet driftsmateriale	-3 613
Vaktmestertjenester	-234 263
Vakthold	-11 346
Renhold ved firmaer	-73 087
Andre fremmede tjenester	-194 772
Kontor- og datarekvisita	-6 184
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 514
Andre kontorkostnader	-2 630
Bank- og kortgebyr	-2 852
Velferdskostnader	-2 395
Tap på fordringer,	-395
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-548 081





NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter bank	3 352
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	530
SUM FINANSINTEKTER	3 882





NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-208
Andre rentekostnader	-303
SUM FINANSKOSTNADER	-510

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer (for mye betalt Lowell Norge AS)	4 178
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 178

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-162 350
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-162 350





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.06.25

Selskapsnummer: 357 Selskapsnavn: LOKFØREREN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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