



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 622 896	1 662 521
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 622 896</b>	<b>1 662 521</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 819	22 820
Annen driftskostnad		1 215 276	941 014
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 238 095</b>	<b>963 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>384 801</b>	<b>698 687</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 258	14 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 258</b>	<b>14 261</b>
Annen finanskostnad		67 460	57 605
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 460</b>	<b>57 605</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 202</b>	<b>-43 344</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 600	655 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		6 490 819	4 973 459
Sum varige driftsmidler		6 490 819	4 973 459
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 490 819	4 973 459
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		63 667	120 184
Sum fordringer		63 702	120 184
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 325 296	593 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 325 296	593 034
Sum omløpsmidler		4 388 998	713 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 879 817</b>	<b>5 686 676</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		3 985 118	3 652 518
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 985 118</b>	<b>3 652 518</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 097 118</b>	<b>3 764 518</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		6 168 681	1 548 892
Øvrig langsiktig gjeld		210 345	210 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 379 026</b>	<b>1 759 237</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 379 026</b>	<b>1 759 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		910	327
Leverandørgjeld		295 001	124 025
Annen kortsiktig gjeld		107 762	38 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>403 673</b>	<b>162 921</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 782 699</b>	<b>1 922 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 879 817</b>	<b>5 686 676</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672692

**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: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: John Sunde  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 622 896	1 662 521
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 622 896</b>	<b>1 662 521</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 819	22 820
Annen driftskostnad		1 215 276	941 014
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 238 095</b>	<b>963 834</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>384 801</b>	<b>698 687</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		15 258	14 261
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>15 258</b>	<b>14 261</b>
Annen finanskostnad		67 460	57 605
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>67 460</b>	<b>57 605</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 202</b>	<b>-43 344</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		332 600	655 343
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		6 490 819	4 973 459
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 490 819	4 973 459
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		63 667	120 184
Sum fordringer		63 702	120 184
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 325 296	593 034
Sum omløpsmidler		4 388 998	713 217
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 879 817</b>	<b>5 686 676</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	3 985 118	3 652 518
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 985 118</b>	<b>3 652 518</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 097 118</b>	<b>3 764 518</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 168 681	1 548 892
Øvrig langsiktig gjeld	210 345	210 345
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 379 026</b>	<b>1 759 237</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 379 026</b>	<b>1 759 237</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	910	327
Leverandørgjeld	295 001	124 025
Annen kortsiktig gjeld	107 762	38 568
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>403 673</b>	<b>162 921</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 782 699</b>	<b>1 922 158</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 879 817</b>	<b>5 686 676</b>



Organisasjonsnr: 930 536 156  
AS LØVENSKIOLDSGATE 11

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

AS Løvenskioldsgate 11

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 16. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i AS Løvenskioldsgate 11. Avstemningen åpner 3. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7606>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i AS Løvenskioldsgate 11**

Siri Solvang Hjorth

Per Andreassen

Erik Bakken



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Per Andreassen og Erik Bakken velges



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1.7606 - 2020 Årsrapport til styrerommet.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Siri Solvang Hjorth	Løvenskiolds Gate 11 A
Styremedlem	Per Andreassen	Løvenskiolds Gate 11 A
Styremedlem	Erik Bakken	Løvenskiolds Gate 11 B
Varamedlem	Morten Gulliksen	Løvenskiolds Gate 11 C

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om AS Løvenskioldsgate 11

Aksjeselskapet består av 27 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. AS Løvenskioldsgate 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930536156, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Løvenskiolds Gate 11 A-C

Gårds- og bruksnummer :  
212 585

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Løvenskioldsgate 11 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets beretning for perioden 2020/2021

Perioden har i stor grad vært preget av heisprosjektet, med mye møtevirksomhet både knyttet til kontraktsinngåelser og oppfølging av selve prosjektet etter igangsettelse.

Styret har tatt i bruk OBOS' digitale beboerportal, Vibbo, for å sende ut relevant informasjon. Dette er en løsning styret er svært fornøyd da man raskt når ut til mange beboere.

### **Vedlikeholdsarbeid**

Det ble utført nødvendig vedlikeholdsarbeid på fasaden sommeren 2020 av murer. I den forbindelse ble også taket over garasjene fjernet da det var i ferd med å sige ned og gjorde det vanskelig å åpne den ene garasjedøren. Samtidig ble også varmekablene foran B-oppgangen satt i stand.

### **Hagekomitéen**

Løvenskiolds gate 11 har siden 2018 hatt en hagekomité som de siste årene har fått disponere inntil kr. 10.000. Hagekomitéen består for tiden av Anne Thurmann-Nielsen(A) og Turid Askjem(C), og de gjør en kjempejobb for sameiet med lusing, planting og koordinering av arbeidet med forhagene (tidvis også med god hjelp fra andre beboere). Styret mottar årlig rapport om arbeidet, og hagekomitéens egne arbeidsdokumenter er oversikt over utført beskjæring (delvis gjort av eksternt firma), plan med oversikt over vekster og stell av disse, samt oversikt over hageredskaper. Planting på fellesarealer bør avklares med hagekomitéen, men kom gjerne med forslag enten direkte til hagekomitéen eller til styret. Dersom man ønsker å bidra til arbeidet, tar hagekomitéen gjerne imot flere medlemmer!

### **Salg av garasjer**

Det ble på generalforsamling 2020 fattet vedtak om at styret skulle utrede mulighetene for salg av garasjene og fremsette dette på ekstraordinær generalforsamling høsten 2020. Styret har gjort innledende undersøkelser av muligheten for å selge garasjene våre på en rettferdig og økonomisk fordelaktig måte. Dette viser seg ikke å være enkelt. Det trengs juridisk og skattemessig bistand og kompetanse for å utrede dette videre. Styret inkludert forslagsstiller har vurdert at AS Løvenskiolds gate 11 ikke er tjent med at det brukes mer tid og penger på dette nå. Man kan ikke bruke inntekten fra et slikt salg til å finansiere for eksempel heisprosjektet da dette ville være langt mer fordelaktig for aksjonærer i de høyere etasjene enn lavere etasjer på grunn av fordelingsbrøken for kostnadene.

### **Heisprosjektet**

Det ble på GF i 2019 besluttet å bygge heis i gården, og styret brukte den første tiden etter beslutningen til å skaffe oversikt over prosjektet. Dessverre ble dette langt mer komplisert enn vi hadde sett for oss, delvis fordi vi ikke hadde vært involvert i forprosjekteringen og delvis fordi tidligere prosjektansvarlig flyttet. Utover høsten 2019 ble det stadig klarere at styret ikke hadde nødvendig kompetanse om alle elementer ved heisbygging og spesielt de lovkrav som ble pålagt oss ved å installere heis. På den bakgrunn vurderte vi derfor å engasjere en ekstern konsulent som kunne hjelpe oss.



Da vi i desember 2019 fikk tilsagn om tilskudd fra Husbanken til bygging av heisen fikk vi spillerom til å engasjere en ekstern prosjektleder og samtidig holde oss innenfor den økonomiske rammen som var besluttet på GF. Styret vurderte flere kandidater, men falt ned på Move Consultancy v/Thomas Bremvik, og vi inngikk kontrakt med dem den 10. februar 2020.

Utover våren og sommeren ble tiden brukt til å samle alle løse tråder, samt engasjere lovpålagte rådgivere som arkitekt, Rådgivende Bygg Ingeniør (RIB), Rådgivende Bygg ingeniør for brannsikring, mm. Deretter kvalitetsikret vi tilbudene fra Totalbygg1, som er ansvarlig for alt av byggarbeider i gården ifm heisene, og Heisplan, som er leverandør av heisene.

Pr. 1. mars 2021 er det meste av byggarbeidet klart i alle 3 oppganger, det som står igjen er tilpasning av byggetekniskeelementer etter at heisene er på plass. Dette er tilpasning av rekkverk på reposene, tilpasning av glasstak rundt heistårnet i toppetasjene, utbedring av lys i oppganger og kjellerganger, maling og flislegging i inngangspartiene, samt maling videre oppover i oppgangene.

Den første heisen ble bestilt tidlig i januar da prosjekteringen med tilhørende kontrollmåling var ferdig i A, deretter ble tilsvarende gjort for B og til sist C. Den første heisen blir derfor installert i A-oppgangen og estimert byggetid er 6-7 uker. Deretter vil vi søke å bygge heisene i oppgang B og C parallelt slik at alt er klart til sommeren i år. Imidlertid er dette ikke endelig avklart da leveransetidspunkt for C ikke er bekreftet. Muligens må bygging av heis i C skyves til rett etter sommeren. Utover høsten vil arbeidet ferdigstilles.

### **Balders gate 28/bensinstasjonstomten**

I samarbeidet med styret i Lille Frogner allé 10 har Advokat Per Hodneland blitt hyret inn for å representere AS Løvenskiolds gate 11 i denne saken. Nabovarsel ble mottatt sommeren 2020 og det søkes om dispensasjoner både fra avstandskravet (de ønsker å bygge inntil vår grense), samt fra høydebestemmelsene. Både nabovarslet og senere korrespondanse har blitt fulgt opp på våre vegne. Plan og bygningsetaten har ennå ikke fattet vedtak i saken.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 622 896.

Dette er kr 139 896 høyere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 238 095.

Dette er kr 162 775 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

22 500 mer påløpt vedrørende konsulentonorar.

65 000 mer påløpt vedrørende drift og vedlikehold.

77 500 mer påløpt vedrørende kommunale avgifter.

Resten skyldes mindre avvik.

### Resultat

Årets resultat på 332 600 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 3 985 325. Denne vurderes som tilfredsstillende. Mye av arbeidskapitalen vil gå til kostnader knyttet til heisprosjektet som gjennomføres i 2021, men arbeidskapitalen vurderes likevel som tilfredsstillende.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 239 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med lignende energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 110 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Løvenskioldsgate 11.

### Lån

AS Løvenskioldsgate 11 har to lån i OBOSbanken.

Lånene har flytende rente, med 2,7% i rentesats.

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

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Løvenskioldsgate 11

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Løvenskioldsgate 11.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 18831-LWU2S-1XMMZ1-FMMZ1-X8N3Q-X7VCS



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-17 15:15:05Z



Penneo Dokumentnøkkel: I8831-LWU2S-1XMZF-TMMZ1-X8N3Q-X7VCS

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

13 av 29



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 622 896	1 593 276	1 483 000	1 823 000
Andre inntekter		0	69 245	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 622 896</b>	<b>1 662 521</b>	<b>1 483 000</b>	<b>1 823 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	-5 640
Styrehonorar	4	-19 999	-20 000	-20 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-7 674	-5 808	-13 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-79 040	-57 335	-79 000	-82 000
Konsulenthonorar	6	-52 572	-25 891	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-284 128	-65 502	-219 000	-239 000
Forsikringer		-107 637	-92 362	-99 000	-110 000
Kommunale avgifter	8	-340 553	-344 361	-263 000	-266 000
Energi/fyring		-53 205	-82 135	-65 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-92 622	-78 061	-82 000	-93 000
Andre driftskostnader	9	-197 845	-189 560	-202 500	-202 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 238 095</b>	<b>-963 834</b>	<b>-1 075 320</b>	<b>-1 137 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>384 801</b>	<b>698 687</b>	<b>407 680</b>	<b>685 860</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	15 258	14 261	0	0
Finanskostnader	11	-67 460	-57 605	-54 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-52 202</b>	<b>-43 344</b>	<b>-54 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>332 600</b>	<b>655 343</b>	<b>353 680</b>	<b>685 860</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		332 600	655 343		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	4 906 805	4 906 805
Rehabilitering	13	1 517 360	0
Tomt		66 654	66 654
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 490 819</b>	<b>4 973 459</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		14 701	71 412
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		48 966	42 975
Energiavregning		0	5 796
Driftskonto OBOS-banken		3 923 362	532 534
Sparekonto OBOS-banken		401 934	60 500
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 388 998</b>	<b>713 217</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 879 817</b>	<b>5 686 676</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	112 000	112 000
Opptjent egenkapital		3 985 118	3 652 518
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 097 118</b>	<b>3 764 518</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 168 681	1 548 892
Annen langsiktig gjeld	16	210 345	210 345
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 379 026</b>	<b>1 759 237</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 478	30 740
Leverandørgjeld		295 001	124 025
Påløpte renter		910	327
Energiavregning	17	54 048	0
Annen kortsiktig gjeld	18	41 236	7 828
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>403 673</b>	<b>162 921</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 879 817</b>	<b>5 686 676</b>
Pantstillelse	19	8 925 000	2 100 000
		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 08.04.2021

Styret i AS Løvenskioldsgate 11

Siri Solvang Hjorth

Per Andreassen

Erik Bakken

#### NOTE: 1

##### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

##### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

##### FORDRINGER

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

##### SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	1 122 696
Leie	196 800
Utleie av leilighet	93 558
Eiendomsskatt	85 796
TV/bredbånd	80 304
Garasje	54 000
Parkering	24 000
Vaskeri/vaskerikort	5 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 662 554</b>

**REDUKSJON GRUNNET UMLEIEFORHOLD**

Utleie av leilighet	-2 830
Felleskostnader	-33 960
TV/bredbånd	-2 868
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 622 896</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 19 999.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 674.

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

Juridisk bistand	-46 502
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 070
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 572</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør II, Mur of Flis AS	-183 219
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-183 219</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-5 850
Drift/vedlikehold VVS	-8 391
Drift/vedlikehold elektro	-64 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 664
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 499
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-284 128</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-85 858
Vann- og avløpsavgift	-144 449
Feieavgift	-8 585
Renovasjonsavgift	-109 490
Kommunale avgifter	7 828
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-340 553</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 150
Container	-4 401
Driftsmateriell	-2 730
Lyspærer og sikringer	-1 027
Vaktmestertjenester	-162 360
Renhold ved firmaer	-16 313
Trykksaker	-576
Andre kontorkostnader	-2 403
Porto	-558
Bank- og kortgebyr	-2 844
Velferdskostnader	-1 484
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-197 845</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	163
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 934
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	689
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 472
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>15 258</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-45 740
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 720
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-67 460</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1933	599 887
Tilgang 2002	4 480 118
Avskrevet tidligere år	-173 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 906 805</b>

Tomten ble kjøpt i 1933.

Gnr.212/bnr.585

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****Heisprosjekt**

Arkitekthonorar	109 583
Byggetekn.kons.honorar	94 500
Prosjektledelse	241 825
Brannprosjektering	65 513
Hovedentreprenør I, Totalbygg AS	757 267
Endringer, Totalbygg AS	242 477
Vedtak, Oslo Kommune	6 195
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>1 517 360</b>

**NOTE: 14****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: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS, lån 1

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2017	-2 017 075
Nedbetalt tidligere	468 183
Nedbetalt i år	171 364
	-1 377 528

OBOS-banken AS, lån 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-4 800 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	8 847
	-4 791 153

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 168 681****NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Obligasjonslån **-210 345**

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-210 345****NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**Forskuddsinnbetalinger (a konto) **-152 038**

---

**SUM INNETEKTER** **-152 038****KOSTNADER**Administrasjon **1 805**Fjernvarme **96 185**

---

**SUM KOSTNADER** **97 990**

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **-54 048**

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: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-41 236
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-41 236</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 168 681
<b>TOTALT</b>	<b>6 168 681</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 906 805
Tomt	66 654
<b>TOTALT</b>	<b>4 973 459</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Parkering

Aksjeselskapet har parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83142468. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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](mailto: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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dognad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Økningen fra tidligere års honorar baserer seg på økt arbeidsbelastning i perioden, samt tilbakemelding fra forretningsfører om at styrehonoraret har vært svært lavt.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.



Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Erik Bakken

Kjersti Fuglseth

Siri Solvang Hjorth

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

Erik Dahl



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[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.