



Generalforsamling 2025

7452 Løren Garasjelag

Til aksjeholdere i Løren Garasjelag

Velkommen til generalforsamling, den 27.05.2025. kl.18:00 møterom Lørenvangen 43

Innkallingen inneholder selskapets årsrapport og regnskap for 2024.

Generalforsamling for Løren Garasjelag AS, skal bestå av:

- Styreleder i Sameiet Lørenplatået
- Styreleder i Sameiet Lørenkvartalet
- Styreleder i Løren Velforening

På generalforsamlingen har hver representant én stemme.
Styremedlemmer kan delta på generalforsamlingen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Løren Garasjelag
avholdes 27.05.25 kl. 18:00 møterom Lørenveien 43.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A)** Valg av møteleder
- B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- C)** Valg av en til å føre protokoll og en person som protokollvitne
- D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024

- A)** Årsrapport og regnskap for 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret fordeler selv godtgjørelse mellom styremedlemmer

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A)** Valg av styreleder for 2 år
- B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eystein Boye Jenssen	Børsteveien 4 A
Styremedlem	Bjørn Harald Bratt-Aanensen	Ruglandveien 71 B
Styremedlem	Sanna Furre	Peter Møllers Vei 4 D
Styremedlem	Espen Berg Grimsbo	Børsteveien 4 B

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@lorengarasjelag.no.

Hjemmeside

Du kan finne informasjon om garasjelaget på hjemmesiden <https://lorenplataet.no/loren-garasjelag>.

Generelle opplysninger om Løren Garasjelag AS

Løren Garasjelag AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911839857, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune.

Aksjeselskapets formål er å eie og drifte garasjeeiendom med gnr 424 bnr 2 på Løren i Oslo. Garasjeeiendommen tjener beboere i Sameiet Lørenplataet, Sameiet Lørenkvartalet/ Lørenkvartalet Borettslag – i tillegg til Løren Parkering AS, org. 988 139 203, eller fremtidige eiere av deres bruksretter.

Løren Garasjelag AS har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret i Løren Garasjelag har gjennomført tre styremøter og avholdt en ordinær generalforsamling. Antall styremøter er redusert da det brukes mye tid på daglig drift ved hjelp av løpende kommunikasjon og vedlikehold administrert av styremedlemmer, i hovedsak utført av styreleder, for å holde kostnader nede.

Løren Garasjelag har i 2024 hatt ansvar for en rekke viktige drifts- og administrasjonsoppgaver, inkludert:

- Vaktmestertjenester: Administrasjon av tjenester levert av Bygårdsservice AS.
- Garasjeadgang: Administrasjon av mobilløsning for tilgang til garasjen. Administrasjon av Defigo tilgang.
- Leieforhold for motorsykler: Løpende oppfølging.
- Hovedport: Oppfølging av påkjørsler, samarbeid med leverandører og forsikringsselskap, samt oppfølging og service av ny hovedport.
- Service og vedlikehold: Kontroll og oppfølging av porter, lyskilder, brannvernutstyr, nøkkelsafe og vifter.
- Brannvern: Administrasjon og service på alle brannverntiltak herunder årlig kontroll og test av brannvarslingsanlegg, nøkkelsafe, brannporter, slukkeapparater, nød- og ledelys, kontroll og overvåking av linje til 100 sentral, – arbeidet utføres også på vegne av Sameiet Lørenplataet og Sameiet Lørenkvartalet/Lørenkvartalet Borettslag.
- Elbilinfrastruktur: Oppfølging og administrasjon av bestillinger av ladestasjoner. Administrasjon av ladeanlegg herunder ladekostnader, fakturering, og jevnlig utbedringsarbeid, brukertilganger etc. Ny oppløsning fra Lyse lading er implementert og tatt i bruk. Det må påregnes at månedlig abonnementsavgift starter opp igjen.
- Garasjevask: planlegging og gjennomføring av garasjevask.
- Kommunikasjon: jevnlig informert på hjemmeside og elektroniske oppslagstavler, nyhetsbrev, svart ut e-post (ca. 1.200 stk.).
- Oppdatert hjemmeside og elektroniske oppslagstavler med løpende informasjon.
- Løpende hatt dialog med forretningsfører.
- Videoovervåking: fulgt opp videoovervåkningsløsning. Oppdatert server og programvare for overvåkingsanlegg, samt byttet ut 2 kameraer. Fulgt opp uønskede hendelser med tilhørende kommunikasjon og utlevering av materiale til politi og forsikringsselskap. Generell kontroll og uthenting av bilder/video etter henvendelser fra bruksrettshavere og sameie styrene.

- Viderefakturert andel fellesutgifter til sameiene.
- Viderefakturert eiendomsskatt 2024 til Løren Parkering.
- Gjennomført kontroll avlesninger el-bil ladeanlegg og avlesning målere garasjelaget. Intern avlesning, kontroll og fakturering mellom sameiene på strømforbruk.
- Inngått ny avtale om parkeringskontroll basert på nye offentlig retningslinjer for parkeringskontroll.
- LED lys armaturer – fulgt opp defekte armaturer. Innhentet anbud på nye armaturer.

Felleskostnader

Felleskostnadene for bruksrett til garasjen er på kr 828,- per kvartal.

Elbil-ladestasjoner

Styret får jevnlig spørsmål fra meglere og potensielle boligkjøpere om det kan garanteres mulighet for å installere ladestasjon for elbil. Vi kan bekrefte at alle som ønsker det, kan få installert ladestasjon. Tilgangen til denne infrastrukturen for elbiler blir fremhevet som et viktig salgsargument for boliger i området.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 964 846.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 20 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres. Vi antar at energikostnadene vil ligge noe lavere enn tidligere budsjettert. Det er gjort endringer i hvordan elbil strøm kostander føres i regnskapet for letter å kunne skille på energikostander.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar.

Lån

Løren garasjelag har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester garasjelaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

LØREN GARASJELAG AS
ORG.NR. 911 839 857, KUNDENR. 7452

RESULTATREGNSKAP

	Not e	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	998 151	1 017 415	1 029 000	1 029 000
Ladeinntekter EL-bil		292 862	0	0	340 000
Andre inntekter	3	6 075	369 879	350 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 297 088	1 387 294	1 379 000	1 379 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-14 100	-14 100	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-100 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-12 452	-16 871	-17 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-85 743	-81 540	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-825	-1 588	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-616 647	-312 775	-255 000	-540 000
Forsikringer		-122 797	-113 883	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter		0	0	-7 500	-8 000
Energi/fyring		-262 951	-366 555	-400 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-10 000	0
Andre driftskostnader	9	-123 705	-160 959	-152 000	-159 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 367 744	-1 168 271	-1 208 600	-1 475 000
DRIFTSRESULTAT		-70 656	219 023	170 400	-96 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	49 740	36 588	1 000	32 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		49 740	36 588	1 000	32 000

Skattekostnad	0	-56 234	0	0
ÅRSRESULTAT	-20 916	199 377	171 400	-64 000

Overføringer:

Til opptjent egenkapital	0	199 377
Fra opptjent egenkapital	-20 916	0

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 737	1 576
Forskuddsbetalte kostnader		28 306	15 228
Andre kortsiktige fordringer	12	67 432	83 715
Driftskonto OBOS-banken		188 209	82 201
Sparekonto OBOS-banken		852 317	1 133 116
SUM OMLØPSMIDLER		1 141 002	1 315 836
SUM EIENDELER		1 141 003	1 315 837
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	30 000	30 000
Opptjent egenkapital		934 846	955 762
SUM EGENKAPITAL		964 846	985 762

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	72 931	58 532
Leverandørgjeld	103 226	215 309
Betalbar skatt	0	56 234
SUM KORTSIKTIG GJELD	176 157	330 075

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 141 003	1 315 837
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 15.05.2025

Styret i Løren Garasjelag AS

Eystein Boye Jenssen/s/ Bjørn Harald Bratt-Aanensen/s/ Sanna Karoliina Furre/s/

Espen Berg Grimsbo/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	947 484
Leie garasje	50 667
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	998 151

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	525
Nettinnbetalinger	5 550
SUM ANDRE INNTEKTER	6 075

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025, og er på kr 125 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 452.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-825
SUM KONSULENTHONORAR	-825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-125 499
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 189
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 396
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-442 562
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-616 647

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-114 106
Vakthold	-3 798
Andre kontorkostnader	-1 124
Telefon u/mva	-1 669
Bank- og kortgebyr	-3 007

Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-123 705

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	36 286
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	599
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 561
Andre renteinntekter	294
SUM FINANSINNTEKTER	49 740

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris 2017	1
SUM BYGNINGER	1

Eiendommen ble kjøpt i 2017.

Gnr.424/bnr.2

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerings andel brannsikring	37 501
Smartly avsetning Desember 2024	29 931
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	67 432

NOTE: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 30 000 fordelt på 3000 aksjer à kr 10.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14**SKATTEKOSTNAD**

	2024	2023
Resultat før skatter	-20 916	255 611

Permanente forskjeller		0
Endring i midlertidige forskjeller		0
Årets skattegrunnlag (Betalbar skatt)	-20 916	255 611
Betalbar skatt 2022, 22%	0	56 234
Utsatt skatt/skattefordel	20 916	0
Årets skattekostnad	0	56 234

Spesifikasjon av midlertidige forskjeller:	2023	2024	Endr.
Kundefordringer	0	0	0
Anleggsmidler	0	0	0
Underskudd til fremføring	0	20 916	20 916
Sum midlertidige forskjeller	0	20 916	20 916
Utsatt skatt/skattefordel	0	4 602	4 602
Skattesats	22 %	22 %	

Utsatt skattefordel balanseføres ikke, ettersom det ikke er krav om dette for små foretak.

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82897809. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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. 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.