



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 630 777
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS LØVENSKIOLDSGT 3
Forretningsadresse: Løvenskiolds gate 3A
0263 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: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



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		2 614 628	2 380 870
Sum inntekter		2 614 628	2 380 870
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 257 542	1 794 148
Sum kostnader		1 257 542	1 794 148
Driftsresultat		1 357 086	586 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 379	25 262
Sum finansinntekter		24 379	25 262
Annen finanskostnad		143 764	178 054
Sum finanskostnader		143 764	178 054
Netto finans		-119 385	-152 792
Resultat før skattekostnad		1 237 701	433 930
Årsresultat		1 237 701	433 930
Totalresultat		1 237 701	433 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 237 701	433 930
Sum overføringer og disponeringer		1 237 701	433 930



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 586 655	2 586 655
Sum varige driftsmidler		2 586 655	2 586 655
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 586 655	2 586 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-6 241	-3 375
Andre fordringer		107 902	154 864
Sum fordringer		101 662	151 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		238 365	651 690
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		238 365	651 690
Sum omløpsmidler		340 026	803 179
SUM EIENDELER		2 926 681	3 389 834

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		233 750	233 750
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		233 750	233 750
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		916 273	
Udekket tap			321 427
Sum opptjent egenkapital		916 273	-321 427
Sum egenkapital		1 150 023	-87 677
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 732 448	3 001 937
Sum annen langsiktig gjeld		1 732 448	3 001 937
Sum langsiktig gjeld		1 732 448	3 001 937
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		658	37 268
Leverandørgjeld		25 332	420 039
Annen kortsiktig gjeld		18 220	18 267
Sum kortsiktig gjeld		44 210	475 574
Sum gjeld		1 776 658	3 477 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 926 681	3 389 834



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 565502

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 630 777
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS LØVENSKIOLDSGT 3
Forretningsadresse: Løvenskiolds gate 3A
0263 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: 21.05.2025

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 24.06.2025

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 934 630 777
AS LØVENSKIOLDSGT 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 614 628	2 380 870
Sum inntekter		2 614 628	2 380 870
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 257 542	1 794 148
Sum kostnader		1 257 542	1 794 148
Driftsresultat		1 357 086	586 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 379	25 262
Sum finansinntekter		24 379	25 262
Annen finanskostnad		143 764	178 054
Sum finanskostnader		143 764	178 054
Netto finans		-119 385	-152 792
Resultat før skattekostnad		1 237 701	433 930
Årsresultat		1 237 701	433 930
Totalresultat		1 237 701	433 930
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 237 701	433 930
Sum overføringer og disponeringer		1 237 701	433 930



Organisasjonsnr: 934 630 777
AS LØVENSKIOLDSGT 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 586 655	2 586 655
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 586 655	2 586 655
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-6 241	-3 375
Andre fordringer		107 902	154 864
Sum fordringer		101 662	151 489
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		238 365	651 690
Sum omløpsmidler		340 026	803 179
SUM EIENDELER		2 926 681	3 389 834
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		233 750	233 750
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		233 750	233 750



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	916 273	
Udekket tap		321 427
Sum opptjent egenkapital	916 273	-321 427
Sum egenkapital	1 150 023	-87 677
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 732 448	3 001 937
Sum annen langsiktig gjeld	1 732 448	3 001 937
Sum langsiktig gjeld	1 732 448	3 001 937
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	658	37 268
Leverandørgjeld	25 332	420 039
Annen kortsiktig gjeld	18 220	18 267
Sum kortsiktig gjeld	44 210	475 574
Sum gjeld	1 776 658	3 477 511
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 926 681	3 389 834



Organisasjonsnr: 934 630 777
AS LØVENSKIOLDSGT 3

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



PROTOKOLL GENERALFORSAMLING AS LØVENSKIOLDS GATE 3

Tid: 21. mai 2025 – kl 18.00
Sted: The Brick (Løvenskiolds gate 26)

1. Konstituering

- Møtet lovlig satt, innkallingen godkjent.
- Antall møtende: 8 (279 aksjer). Antall fullmakter: 2 (72 aksjer). Fraværende: 6 (218 aksjer).
- Møteleder: Odd Skandsen.
- Protokollfører: Bjørn Benestad Anderssen. Morten Kielland og Marcus Ajnemark valgt til å undertegne protokollen.
- Dagsorden godkjent.

2. Styrets årsberetning 2024

Vedtak:
- Årsberetningen 2024 enstemmig vedtatt.

3. Årsregnskapet 2024

Vedtak:
- Regnskapet for 2024 enstemmig vedtatt.

4. Budsjett og felleskostnader 2025

Vedtak:
- Budsjettforslaget for 2025 enstemmig godkjent.

5. Vedtektsendring tidspunkt for årsmøte

- Styret foreslår å endre vedtekt §7.1 slik at det fremkommer at ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av mai.

Vedtak:
- Vedtak for endring av vedtekt §7.1 enstemmig godkjent

6. Fasadevask/repatering – og finansiering

- Styret gis fullmakt til å benytte opptil kr 150 000,- inkl mva for fasadevask og gis fullmakt til å bestille reparasjoner etter gjennomført fasadevask for opp til kr 100 000,- inkl mva. Arbeidet finansieres ved innbetaling fra aksjonærene. Enten som lån i bank eller kontant fra aksjonærene fordelt etter aksjebøk.

Vedtak:
- Forslag for fasadevask ble enstemmig godkjent

7. Valg av styre

Det var 2 forslag på styremedlemmer: Odd Skandsen (gjenvalg) og Ole Nordtorp (gjenvalg).

Styret

Odd Skandsen ble gjenvalgt med 351 stemmer.

Ole Nordtorp ble gjenvalgt med 351 stemmer.



Styret består nå av:

Odd Skandsen (på valg i 2027)
Karl Erik Bergaust (på valg i 2026)
Bjørn Benestad Anderssen (på valg i 2026)
Kristin Lyng (på valg i 2026)
Ole Nordtorp (varamedlem, på valg i 2026)

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19:04

Oslo 21. mai 2025

Morten Kielland

Odd Skandsen

(Styreleder)

Marcus Ajnemark

Bjørn Benestad Anderssen

(Protokollfører)



TIL AKSJONÆRENE I AS LØVENSKIOLDS GATE 3

Herved innkalles det til ordinær generalforsamling.

Tid: 21. mai 2025 – kl. 18.00-21.00
Sted: The Brick (Løvenskiolds gate 26)

Dagsorden:

1. Konstituering

- a. Spørsmål om møtet er lovlig satt, godkjenning av innkallingen.
- b. Opplysninger om antall møtende og antall fullmakter.
- c. Valg av møteleder.
- d. Valg av protokollfører og to aksjonærer til å medundertegne protokollen.
- e. Godkjenning av dagsorden.

2. Styrets årsberetning 2024

Forslag til vedtak:

Årsberetningen 2024 godkjennes.

3. Årsregnskapet 2024

Forslag til vedtak:

Regnskapet for 2024 godkjennes.

4. Budsjett og felleskostnader 2025

Styrets budsjettforslag for 2025 er lagt opp slik at dagens månedlige nivå på felleskostnader sikrer forsvarlig drift.

Forslag til vedtak:

Budsjettforslaget for 2025 godkjennes.

5. Vedtektsendring tidspunkt for årsmøte

Styret foreslår å endre vedtekt §7.1 slik at det fremkommer at ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av mai.



Eksisterende tekst § 7.1:

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april.

Endres til

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai.

Forslag til vedtak

Vedtektssendring §7.1 godkjennes.

6. Fasadevask/repatering – og finansiering

Det er behov for vask og reparasjon av småskader på fasaden.

Styret har innhentet tilbud fra 3 tilbydere:
Alliero, Kirkestuen og Thorendahl.

Styret innstiller Kirkestuen til å gjennomføre arbeidet.

Arbeidet finansieres ved lån eller kontant fra aksjonærene.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å benytte opptil kr 150 000,- inkl mva for fasadevask og gis fullmakt til å bestille reparasjoner etter gjennomført fasadevask for opp til kr 100 000,- inkl mva.

Arbeidet finansieres ved innbetaling fra aksjonærene.

Enten som lån i bank eller kontant fra aksjonærene fordelt etter aksjebrøk.

Vedlagt tilbud fra Kirkestuen og Thorendahl



7.Valg av styre

Om valg sier vedtektene pkt. 7.8:

«Selskapet skal ledes av et styre på fire medlemmer og ett varamedlem. (...) Styremedlemmene velges for to år av gangen med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Nytt varamedlem velges hvert år. Gjenvalg kan finne sted.»

Det nåværende styret består av:

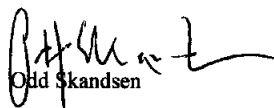
Odd Skandsen (på valg i 2025)
Karl Erik Bergaust (på valg i 2026)
Bjørn Benestad Anderssen (på valg i 2026)
Kristin Lyng (på valg i 2026)
Ole Nordtorp (varamedlem, på valg i 2025)


Det betyr at 1 av styremedlemmene velges for 2 år og 1 varamedlem skal velges for 1 år.


Alle styremedlemmene stiller til gjenvalg og andre aksjonærer kan fritt komme med benkeforslag.

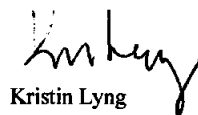
Oslo, 5.mai 2025

Styret i AS Løvenskiolds gate 3


Odd Skandsen


Karl Erik Bergaust


Bjørn Benestad Anderssen


Kristin Lyng

Vedlegg:

- Årsrapport med



- styrets beretning 2024
- årsregnskap 2024
- budsjett 2025

AS LØVENSKIOLDSGATE 3

F U L L M A K T

Undertegnede _____ (aksjonær)

gir herved _____ (fullmektig)

fullmakt til å stemme på mine vegne på generalforsamling den i AS
Løvenskiolds gate 3.

Sted: _____

Dato: _____ 2025 _____
signatur



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Skandsen	Løvenskiolds Gate 3 A
Styremedlem	Bjørn Benestad Anderssen	Løvenskiolds Gate 3 B
Styremedlem	Karl Erik Bergaust	Løvenskiolds Gate 3 B
Styremedlem	Kristin Lyng	Løvenskiolds Gate 3 A
Varamedlem	Ole Nordtorp	Løvenskiolds Gate 3 A

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lovenskioldsgate-3@styrerommet.no.

Generelle opplysninger om AS Løvenskioldsgt 3

Aksjeselskapet består av 16 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Løvenskioldsgt 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934630777, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

212 577

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

AS Løvenskioldsgt 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapet har ingen revisor.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 13 styremøter i 2024.

Vaktmestertjenesten har i løpet av året blitt utført av 1 Hjelpende Hånd AS. Grøntanlegget har blitt ivaretatt av- og trappevasken har vært utført av samme selskap.

Større driftsmessige hendelser i 2024 var:

- Ferdigstilling av bergvarmeanlegg. Hele det gamle fyringssystemet har nå blitt erstattet
- Omregulering av arealet foran A til syv parkeringsplasser, samt opparbeidelse av området.

BESKYTTET



I 2024 åpnet styret for at aksjonærer kunne nedbetale på sin del av aksjeselskapets lån samt at de tre respektive eksisterende lånene ble konsolidert inn i ett nytt lån. Lånet som består per i dag har blitt inngått i forbindelse med rehabilitering av piper/skorsteiner, rehabilitering/utskiftning av balkongene, rehabilitering av tak over oppgang A og installering av bergvarme og utskiftning av sentralfyren, hadde pr. 31.12.2024 en saldo på kr 1 732 448,-. Lånet har 19 års løpetid.

Det var i 2024 ett eierskifte.

Likviditeten for AS Løvenskiolds gate 3 har vært tilfredsstillende gjennom hele perioden. Per 31.12.2024 hadde selskapet kr 191 000,- på driftskonto og kr 47 000,- på sparekonto.

Styret fortsetter å prioritere vedlikeholdsetterslep og annet vedlikehold som ikke har blitt prioritert de siste tiårene. Styret anser framdriften på dette er tilfredsstillende, men påpeker at ytterligere vedlikehold må gjennomføres utover det som ansees som daglig drift. Styret vurderer per i dag følgende tiltak som ansees som påkrevet; utskifte av leilighetenes inngangsdører som er tilpasset dagens krav; og kostnadseffektiv rehabilitering av soilrør via strømper, og, over tid, rehabilitering av fasaden.

Styret jobber i 2025 med igangsetting av fasadevask hvilke vil også inkludere maling av gesimser samt rehabilitering av noe murpuss. Styret vil i forbindelse med generalforsamling fremme et forslag for betaling og godkjenning av prosjektet. Styret jobber mot at i 2026 at løsninger for soilrør samt inngangsdører vil bli fremmet for aksjonærene.

I 2024 ble ASLG3 Parkering DA opprettet, et selskap som er et delt ansvarselskap for de som har blitt tildelt parkeringsplass. Rettighetene til parkeringsplass er tilknyttet med eierskap i AS Løvenskioldsgt 3. Selger en aksjonær sine aksjer i AS Løvenskioldsgt 3, så vil eierskap i ASLG3 Parkering DA bli overført til den aksjonæren med lengst ansiennitet i aksjeselskapet og som har bil og ønsker en parkeringsplass. Én ny eier må kjøpe ut én eksisterende eier på premissene som er innlemmet i avtalen i DA'et. AS Løvenskioldsgt 3 mottar også i 2025 1 000,- per måned fra hver aksjonær som har parkeringsplass, hvilke tilser 84 000,- i forespeilede inntekter i 2025 for AS Løvenskioldsgt 3. Leien vil bli indeksregulert fra 1 januar, 2026. Styret har per i dag ikke besluttet hvordan leieinntektene skal benyttes, men i første omgang blir de reservert oppgradering av bakhagen.

Etter installasjonen av bergvarme krevde området foran A betraktelig investering som følge av gravearbeidet som ble gjort. Som styret tidligere indikerte, så ville de som mottok parkeringsplass betale for opparbeidelsen av området foran A (ny asfalt) samt legging av brostein foran B-oppgangen og kjøkkeninngangen. Styret er fornøyd med at denne kostnaden ikke ble pålagt aksjonærene i AS Løvenskioldsgt 3. AS Løvenskioldsgt 3 har betalt for installasjonen av varmekablene foran A- og B-oppgangen.

I 2024 varslet Oslo Kommune at offentlige avgifter ville bli videre økt, hvilke fører til en økning på ca. 12% for AS Løvenskioldsgt. 3 i kommunale avgifter, hvilke styret vil videreføre til aksjonærene i sin helhet. Utover dette foreslår styret ingen økning i fellesutgifter. Styret påpeker at dette ikke vil medføre at AS'et bygger større reservekapital.

Siden de vedlikeholdsprosjektene som per dags dato er planlagt, vil være større enn aksjeselskapet reservekapital samt hva som kan bli opparbeidet innen planlagt oppstart, foretrekker styret per dags dato at eventuelle ekstraordinære utgifter innbetales fra aksjonærene eller ved opptak av lån på et fremtidig tidspunkt, om dette skulle inntreffe etter seneste generalforsamling.

BESKYTTET



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.

Aksjeselskapet har positiv egenkapital i balansen.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større vedlikeholdsprosjekter som ble ferdigstilt senere enn planlagt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Kostnader i forbindelse med vedlikehold har blitt fremført inn i 2025 og er derfor ikke reflektert i 2024 årsregnskap.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

AS Løvenskiolds gate 3 har tilfredsstillende arbeidskapital. Styret overvåker aksjeselskapets likviditet månedlig og møter selskapets behov.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til større vedlikehold som omfatter fasadevask og reparasjon av fasaden. Styret forventer ellers lavere kostnader enn tidligere for fellesvarme da det gamle systemet er nå erstattet i sin helhet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på ca. 40 000,- for AS Løvenskioldsgt 3 for renovasjon, vann- og avløp og feiegebyr. Styret budsjetter med økte fellesutgifter for å dekke disse kostnadene. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning mot historiske priser, men fremstår nå mer stabile enn de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg omtrentlig som i 2024, og vi antar at en form for strømstøtte. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024, men tar høyde for at gården fremover vil bruke mer strøm som følge av varmekabler som nå har blitt installert foran A- og B-oppgangen.

Energikostnadene målt mot historisk kostnad for AS Løvenskioldsgt 3 er betraktelig lavere som følge av installasjon av bergvarme.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Løvenskioldsgt 3.

Lån

AS Løvenskioldsgt 3 har lån i OBOS Banken. I april 2024 ble store deler av aksjeselskapets lån nedkvittert som følge av ekstraordinær innbetaling.

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



AS LØVENSKIOLDSGT 3
ORG.NR. 934 630 777, KUNDENR. 6007

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 289 588	1 443 402	1 300 000	1 340 000
Andre inntekter	3	1 325 040	937 468	246 000	334 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 614 628	2 380 870	1 546 000	1 674 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-32 558	-30 919	-35 000	-40 000
Konsulenthonorar	4	-129 595	-90 917	-60 000	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-236 335	-853 512	-721 335	-395 000
Forsikringer		-165 857	-156 986	-170 000	-180 000
Kommunale avgifter	6	-483 403	-473 614	-525 000	-525 000
Energi/fyring		-47 017	-32 477	-35 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-66 150	-62 384	-65 000	-70 000
Andre driftskostnader	7	-96 627	-93 340	-90 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 257 542	-1 794 148	-1 701 335	-1 380 000
DRIFTSRESULTAT		1 357 086	586 721	-155 335	294 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	24 379	25 262	25 000	25 000
Finanskostnader	9	-143 764	-178 054	-175 000	-120 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-119 385	-152 792	-150 000	-95 000
ÅRSRESULTAT		1 237 701	433 930	-305 335	199 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		916 273			
Reduksjon udekket tap		321 428	433 930		

BESKYTTET



AS LØVENSKIOLDSGT 3
ORG.NR. 934 630 777, KUNDENR. 6007

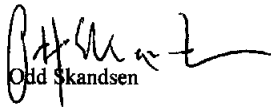
BALANSE

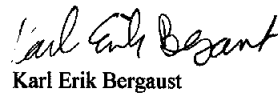
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	117 630	117 630
Rehabilitering	11	2 469 025	2 469 025
SUM ANLEGGSMIDLER		2 586 655	2 586 655
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 849	14 048
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		88 131	81 651
Andre kortsiktige fordringer		0	30 646
Energiavregning	12	3 681	25 144
Driftskonto OBOS-banken		191 406	473 179
Sparekonto OBOS-banken		46 958	178 510
SUM OMLØPSMIDLER		340 025	803 179
SUM EIENDELER		2 926 680	3 389 834
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	233 750	233 750
Opptjent egenkapital		916 273	0
Udekket tap		0	-321 427
SUM EGENKAPITAL		1 150 023	-87 677
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 732 448	3 001 937
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 732 448	3 001 937
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 090	17 423
Leverandørgjeld		25 332	420 039
Påløpte renter		658	17 941
Påløpte avdrag		0	19 327
Annen kortsiktig gjeld	15	2 130	844
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 210	475 574
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 926 680	3 389 834

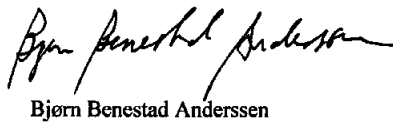


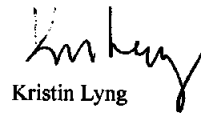
Pantstillelse	16	5 550 000	5 550 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, _____.2025
Styret i AS Løvenskioldsgt 3


Odd Skandsen


Karl Erik Bergaust


Bjørn Benestad Anderssen


Kristin Lyng



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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	680 388
Eiendomsskatt	168 908
Lån/Renter	135 715
Kabel-TV	90 624
Avdrag lån (lån innfridd 2024)	71 550
Kjellerlokale	55 200
Lån (lån innfridd 2024)	54 560
Trappevask	38 976
Utomhus	21 120
Avregning (lån innfridd 2024)	-27 453
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 289 588

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Parkering	21 000
Nedbetaling fellesgjeld	1 177 344
Ekstra innbetaling varmesystem	126 696
SUM ANDRE INNETEKTER	1 325 040

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 458
Plan- og Bygningsetaten	-53 760
Boxs Arkitekter	-66 377
SUM KONSULENTHONORAR	-129 595

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 671
Drift/vedlikehold VVS	-8 295
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 637
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-194 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 494
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-236 335

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-168 452
Vann- og avløpsavgift	-237 917
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-72 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-483 403

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 319
Diverse leiekostnader/leasing	-5 000
Vaktmestertjenester	-65 240
Renhold ved firmaer	-8 273
Andre fremmede tjenester	-1 785
Andre kontorkostnader	-356
Telefon/bredbånd	-4 186
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 627

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 740
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 951
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 231
Andre renteinntekter	9
SUM FINANSINNTEKTER	24 379

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-11 578
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-16 061
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-24 841
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-91 243
Renter på leverandørgjeld	-41
SUM FINANSKOSTNADER	-143 764

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris	270 000
Avskrevet tidligere år	-152 370
SUM BYGNINGER	117 630

Tomten er kjøpt.

Gnr.212/bnr.577

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

Fra og med 2025 avkrives bygget med 1 % pr år.

NOTE: 11**REHABILITERING**

Bergvarme	2 469 025
SUM REHABILITERING	2 469 025

Føres som rehabilitering/påkostning til alle arbeider er utført, og fakturaer/tilskudd er mottatt. Prosjektet aktiveres deretter.

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-52 542
Administrasjon	9 660
Strøm	46 387
Uoppgjorte avregninger	991
SUM ENERGIAVREGNING	4 496

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: 13**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 233 750 fordelt på 561 akser a kr 416,67.



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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2014

-1 800 000

Nedbetalt tidligere

1 140 000

Nedbetalt i år

660 000

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023

-986 222

Nedbetalt tidligere

74 795

Nedbetalt i år

911 427

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-1 462 814

Nedbetalt tidligere

32 304



Nedbetalt i år	1 430 510	0
OBOS-banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.		
Opprinnelig 2024	-1 766 791	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	34 343	
		-1 732 448
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 732 448

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

For mye utfakturert, refunderes i 2025 -2 130

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -2 130

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 732 448
TOTALT	1 732 448

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

Bygninger	117 630
TOTALT	117 630



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring (polisenummer 83081471). 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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET