



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 865 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: 12.05.2025

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, 03.06.2025



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		2 370 760	2 307 499
Sum inntekter		2 370 760	2 307 499
Kostnader			
Lønnskostnad		91 097	91 280
Annen driftskostnad		1 979 852	1 489 251
Sum kostnader		2 070 949	1 580 531
Driftsresultat		299 811	726 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 176	3 199
Sum finansinntekter		9 176	3 199
Annen finanskostnad		217 830	200 824
Sum finanskostnader		217 830	200 824
Netto finans		-208 654	-197 625
Resultat før skattekostnad		91 157	529 343
Årsresultat		91 157	529 343
Totalresultat		91 157	529 343
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 157	529 343
Sum overføringer og disponeringer		91 157	529 343



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		1 634 600	1 634 600
Sum varige driftsmidler		1 634 600	1 634 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		70 601	60 017
Sum finansielle anleggsmidler		70 601	60 017
Sum anleggsmidler		1 705 201	1 694 617
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		9 000	85 594
Sum fordringer		9 000	85 594
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		272 763	371 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		272 763	371 876
Sum omløpsmidler		281 763	457 470
SUM EIENDELER		1 986 964	2 152 087

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 145 573	2 236 730
Sum opptjent egenkapital		-2 145 573	-2 236 730
Sum egenkapital		-2 141 673	-2 232 830
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 782 366	4 011 684
Øvrig langsiktig gjeld		244 948	236 637
Sum annen langsiktig gjeld		4 027 314	4 248 321
Sum langsiktig gjeld		4 027 314	4 248 321
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 144	37 656
Leverandørgjeld		80 679	98 940
Annen kortsiktig gjeld		19 500	
Sum kortsiktig gjeld		101 323	136 596
Sum gjeld		4 128 637	4 384 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 986 964	2 152 087



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 435482

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 865 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENGATE 3
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 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: 12.05.2025

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, 28.05.2025



Organisasjonsnr: 948 865 289
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 370 760	2 307 499
Sum inntekter		2 370 760	2 307 499
Kostnader			
Lønnskostnad		91 097	91 280
Annen driftskostnad		1 979 852	1 489 251
Sum kostnader		2 070 949	1 580 531
Driftsresultat		299 811	726 968
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 176	3 199
Sum finansinntekter		9 176	3 199
Annen finanskostnad		217 830	200 824
Sum finanskostnader		217 830	200 824
Netto finans		-208 654	-197 625
Resultat før skattekostnad		91 157	529 343
Årsresultat		91 157	529 343
Totalresultat		91 157	529 343
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		91 157	529 343
Sum overføringer og disponeringer		91 157	529 343



Organisasjonsnr: 948 865 289
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 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		1 634 600	1 634 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		70 601	60 017
Sum anleggsmidler		1 705 201	1 694 617
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		9 000	85 594
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		272 763	371 876
Sum omløpsmidler		272 763	371 876
Sum omløpsmidler		281 763	457 470
SUM EIENDELER		1 986 964	2 152 087
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 145 573	2 236 730
Sum opptjent egenkapital	-2 145 573	-2 236 730
Sum egenkapital	-2 141 673	-2 232 830
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 782 366	4 011 684
Øvrig langsiktig gjeld	244 948	236 637
Sum annen langsiktig gjeld	4 027 314	4 248 321
Sum langsiktig gjeld	4 027 314	4 248 321
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 144	37 656
Leverandørgjeld	80 679	98 940
Annen kortsiktig gjeld	19 500	
Sum kortsiktig gjeld	101 323	136 596
Sum gjeld	4 128 637	4 384 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 986 964	2 152 087



Organisasjonsnr: 948 865 289
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENGATE 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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 224

BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENGATE 3



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

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:

12. mai 2025 kl. 18:00, Kjelleren i borettslaget.

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3



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

Christine Kirkhorn er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn 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. 0224 Laura Gundersengt.3 Borettslag.pdf
- 2. 224 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nora Gjølberg Lie

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ella Sandnes

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets beretning

Antall styremøter

Styret har avholdt 6 styremøter med agenda som i hovedsak har dreid seg om prosjektene vi har hatt mål om å gjennomføre dette året. I tillegg har vi hatt løpende gjennomgang av saker som har dukket opp fra beboere eller styret.

Økonomisk situasjon

Fordi styret de to siste årene har jobbet med reforhandlinger av avtaler og sørget for å øke felleskostnadene slik at vi opparbeider oss en buffer, står borettslaget i en annen økonomisk situasjon enn for bare ett år siden. Styret har også sett på mulighetene for å refinansiere lånene våre og vurderer det dithen at det per tid ikke er nødvendig å flytte.

Oppgradering og vedlikehold

Heisen er gammel, og vi har i løpet av høsten avtalt med Otis for restaurering av heisen som går i gang i mars. Halve regningen ble betalt i desember 2024 og siste halvdel betales etter at restaureringen er gjort. Fordi vi står i den økonomiske situasjonen som vi gjør per tid har det ikke vært nødvendig å ta opp lån. Styret er forberedt på at det vil kunne komme tilleggsutgifter i forbindelse med restaureringen og vil holde beboerne oppdatert hvis de kommer.

Det ble installert en reduksjonsventil i et forsøk på å håndtere vanntrykket. Vi har ikke fått klager på trykket i etterkant.

I sommer gikk den ene vaskemaskinen i stykker. Da reparasjon ville koste mer enn å kjøpe ny maskin kjøpte vi en ny i høst etter litt tid med kun en maskin. Selv om styret ønsker å opprettholde vaskekjelleren må vi sørge for at det ikke går på bekostning av blokka sin økonomi. Vi håper at kjøp ny vaskemaskin og tørketrommel de to siste årene sikrer oss frem i tid.

I høst hadde vi Serwent inne for ventilasjonsrens i alle leiligheter og fellesområder. Det har ikke blitt skiftet filter i kjelleren på lang tid, men dette har nå blitt lagt inn som en del av rutinen hos vaktmester og skal skiftes to ganger i året.

Vinduer og balkongdører begynner å bli gamle og vi nærmer oss tidspunkt for utskifting, men på grunn av økonomisk situasjon har dette blitt skjøvet på. I forbindelse med at det har kommet flere støtteordninger på nettopp dette ser styret nærmere på hva det vil omfatte om et slikt prosjekt igangsettes i nærmeste fremtid slik at vi kan få støtte og at det blir billigere. Styret er i gang med innhenting av tilbud for å gjøre en vurdering av hvorvidt vi skal igangsette et prosjekt. Mer om dette på generalforsamlingen.

Det ble ikke avholdt dugnad høsten 2024 grunnet manglende behov og fordi fortrinn skulle gjøre en del småprosjekter rundt omkring. Det er planlagt dugnad før 17.mai i år, og her håper vi at alle i blokka deltar. Forslag til ting som kan gjøres sender styret ut til beboerne i god tid før dugnaden.

Lyder i ovnene i leiligheter har vært noe styret har fått flere klager på (sildring, kakking osv.). Vi fikk derfor vaktmester til å hjelpe til med lufting av radiatorer i høst. Dette fungerte bra for de som fikk hjelp, men det var ganske få som spurte om hjelp. Styret oppmuntrer til at dette skal gjøres 1-2 ganger i året, og vil prøve å gjøre dette til en rutine for vaktmester i løpet av året slik at han kan fortsette å hjelpe de som trenger det med dette.

Kjellerlokalet ble pusset opp av Fortrinn da de tok over som vaktmesterselskap, og det har blitt veldig fint. I høst ble det brukt til bursdagsfeiring, og det vil være mulig for beboerne å bruke dette i forbindelse med



arrangementer hvis ønsket. Styret har diskutert hvorvidt det skal være gratis eller koste penger å bruke lokalet, og ønsker generalforsamlingens innspill rundt dette.

Tørkeloftet er tilgjengelig for beboere som ønsker å bruke til nettopp dette, å tørke klær. Et gjennomgående problem på fellesområdene våre er at beboere (enten som bor, er nyinnflyttet eller på vei ut av blokken) setter fra seg ting de ikke lengre trenger. Dette var også tilfellet på tørkeloftet, hvilket gjorde at forrige styre valgte å sette lås på døren og heller gi ut koden til de som ville bruke det på riktig måte. Slik hadde også styret kontroll på hvem som bruker tørkeloftet. Er det ønskelig å bruke tørkeloftet kan beboerne spør styret om koden. Og er det behov for å oppbevare møbler/ting i forbindelse med ut- eller innflytting vil styret gjenta at vi har flere rom som beboere kan låne for oppbevaring i kortere perioder. Vi ønsker dog å unngå at det hopper seg opp med søppel og ting i fellesarealer slik at vi må bruke penger på containere eller få vaktmesterselskapet til å kjøre det vekk for oss (slik som har blitt tilfellet tidligere).

Oppsummering

Totalt sett opplever styret at 2024-25 har vært et godt år for borettslaget. Styret har hatt mål om å realisere noen av prosjektene som tidligere styret har å igangsette tidligere år, men som det ikke har vært økonomi til. Disse prosjektene bidrar til at blokka fortsetter å være et attraktivt sted å bo for oss og fremtidige nye beboere. Styret håper at de har nådd målet om å inkludere beboerne mer i de prosessene som skjer i blokka, og at beboerne føler at de kan ta kontakt hvis de lurer på noe.

Mvh Styret



Til generalforsamlingen i Borettslaget Laura Gundersensgate 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Laura Gundersensgate 3 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0224 Laura Gundersensgt 3 Borettslag.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3 ORG.NR. 948 865 289, KUNDENR. 224

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		320 874	104 827
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		91 157	529 343
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-229 318	-234 841
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-77 184
Innsk. øremerk. bankkto		-2 273	-1 271
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-140 434	216 047
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		180 440	320 874
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		281 763	457 470
Kortsiktig gjeld		-101 323	-136 596
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		180 440	320 874



BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3 ORG.NR. 948 865 289, KUNDENR. 224

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		373 020	367 615	381 108	370 176
Innkrevde felleskostnader	2	1 997 740	1 862 300	1 981 892	2 088 824
Andre inntekter		0	400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 370 760	2 230 315	2 363 000	2 459 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 257	-11 280	-11 280	-11 257
Styrehonorar	4	-79 840	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-8 000	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 535	-79 330	-84 100	-88 000
Konsulenthonorar	6	-22 436	-14 281	-20 000	-15 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	0	-7 800
Drift og vedlikehold	7	-369 550	-104 212	-147 000	-263 000
Forsikringer		-93 286	-81 681	-90 000	-109 000
Festeavgift		-100	-100	-100	-100
Kommunale avgifter	8	-266 335	-232 749	-272 314	-304 500
Energi/fyring	9	-395 213	-420 043	-522 500	-402 500
TV-anlegg/bredbånd		-378 368	-317 221	-340 000	-195 000
Andre driftskostnader	10	-355 229	-223 833	-227 500	-328 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 070 949	-1 580 531	-1 800 794	-1 812 657
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		299 811	649 784	562 206	646 343
Innbetalt andel fellesgjeld		0	77 184	0	0
DRIFTSRESULTAT		299 811	726 968	562 206	646 343
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 176	3 199	1 000	1 000
Finanskostnader	12	-217 830	-200 824	-2 500	-204 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-208 654	-197 625	-1 500	-203 000
ÅRSRESULTAT		91 157	529 343	560 706	443 343
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		91 157	0		
Til annen egenkapital		0	529 343		



BORETTLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3 ORG.NR. 948 865 289, KUNDENR. 224

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 634 600	1 634 600
Miljøbankkonto, øremerket		70 601	60 017
SUM ANLEGGSMIDLER		1 705 201	1 694 617
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 206	84 810
Andre kortsiktige fordringer	14	1 794	784
Driftskonto OBOS-banken		218 484	158 279
Sparekonto OBOS-banken		54 279	213 597
SUM OMLØPSMIDLER		281 763	457 470
SUM EIENDELER		1 986 964	2 152 087
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Udekket tap	15, 16	-2 145 573	-2 236 730
SUM EGENKAPITAL		-2 141 673	-2 232 830
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 782 366	4 011 684
Borettsinnskudd	18	178 100	178 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	66 848	58 537
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 027 314	4 248 321
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		80 679	98 940
Påløpte renter		1 144	19 202
Påløpte avdrag		0	18 454
Annen kortsiktig gjeld	20	19 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		101 323	136 596
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 986 964	2 152 087
Pantstillelse	21	7 922 800	7 922 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.03.2025

Styret i Borettslaget Laura Gundersensgate 3

Lotte Stang Aune

Vilde Frigstad Aggvin

Anders Lyngroth Guntveit

Sunniva Schumacher Hillesund



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	1 565 501
Kabel-TV	330 642
Parkeringsleie	112 973
Eiendomsskatt	1 264
Kapitalkostnader på IN-lån	369 822
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 198
Overført til kapitalkostnader	-373 020
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 010 380

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-12 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 997 740

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 257
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 257

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 79 840.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 686
Andre konsulenthonorarer, PPM Prosjekt	-9 750
SUM KONSULENTHONORAR	-22 436

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 180
Drift/vedlikehold VVS	-117 948
Drift/vedlikehold heisanlegg	-162 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 513
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-59 589
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-369 550

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 269
Vann- og avløpsavgift	-198 222
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-66 572
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-266 335

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 121
Strøm oljefyr el.bereder	-2 500
Fjernvarme	-346 592
SUM ENERGI / FYRING	-395 213

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-60 924
Vakthold	-15 596
Renhold ved firmaer	-267 146
Andre fremmede tjenester	-8 558
Andre kontorkostnader	-572
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-355 229

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 221
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 955
SUM FINANSINTEKTER	9 176

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-160 726
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-57 082
Renter på leverandørgjeld	-22
SUM FINANSKOSTNADER	-217 830

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	1 634 600
SUM BYGNINGER	1 634 600

Eiendommen er festet fra OBOS

Gnr.217/bnr.218

Tomten er festet av OBOS i 99 år fra 1960.

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	1 794
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 794

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-2 343 210
Egenkapital fra IN tidligere	439 909
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-242 272
SUM UDEKKET TAP	-2 145 573

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018 -1 161 000

Nedbetalt tidligere 232 080

Nedbetalt i år 17 024

-911 896

OBOS boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2008 -6 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 2 849 827

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 212 294

Nedbetalt tidligere, IN 439 909

Nedbetalt i år, IN 0

-2 497 970

OSLO KOMMUNE

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 1900 -372 500

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 0

-372 500

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-3 782 366****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962 -172 200

Tilleggsinnbetalt 2006 -5 900

SUM BORETTSINNSKUDD -178 100**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -66 848

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -66 848



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 224 Selskapsnavn: BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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: oeef@obos.no

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