



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 18.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 812 561	1 742 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 812 561</b>	<b>1 742 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 588 183	1 405 354
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 679 463</b>	<b>1 473 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 098</b>	<b>269 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		926	608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>926</b>	<b>608</b>
Annen finanskostnad		126 047	87 305
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 047</b>	<b>87 305</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 121</b>	<b>-86 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 977	182 369
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 634 600	1 634 600
Sum varige driftsmidler		1 634 600	1 634 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		42 020	
Sum finansielle anleggsmidler		42 020	0
Sum anleggsmidler		1 676 620	1 634 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		85 483	67 097
Sum fordringer		85 483	67 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		145 185	407 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 185	407 154
Sum omløpsmidler		230 668	474 251
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 907 289</b>	<b>2 108 851</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 900</b>	<b>3 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 766 073	2 774 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 766 073</b>	<b>-2 774 050</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 762 173</b>	<b>-2 770 150</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		4 323 709	4 585 633
Øvrig langsiktig gjeld		219 911	178 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 543 620</b>	<b>4 763 733</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 543 620</b>	<b>4 763 733</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		953	497
Leverandørgjeld		124 888	114 770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>125 842</b>	<b>115 267</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 669 462</b>	<b>4 879 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 907 289</b>	<b>2 108 851</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393803

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Nina Aas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 948 865 289  
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENGATE 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 812 561	1 742 880
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 812 561</b>	<b>1 742 880</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Annen driftskostnad		1 588 183	1 405 354
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 679 463</b>	<b>1 473 814</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>133 098</b>	<b>269 066</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		926	608
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>926</b>	<b>608</b>
Annen finanskostnad		126 047	87 305
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>126 047</b>	<b>87 305</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-125 121</b>	<b>-86 697</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		7 977	182 369
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>



Organisasjonsnr: 948 865 289  
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<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		1 634 600	1 634 600
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		42 020	0
Sum anleggsmidler		1 676 620	1 634 600
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		85 483	67 097
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		145 185	407 154
Sum omløpsmidler		230 668	474 251
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 907 289</b>	<b>2 108 851</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	2 766 073	2 774 050
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 766 073</b>	<b>-2 774 050</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 762 173</b>	<b>-2 770 150</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 323 709	4 585 633
Øvrig langsiktig gjeld	219 911	178 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 543 620</b>	<b>4 763 733</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 543 620</b>	<b>4 763 733</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	953	497
Leverandørgjeld	124 888	114 770
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>125 842</b>	<b>115 267</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 669 462</b>	<b>4 879 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 907 289</b>	<b>2 108 851</b>



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Laura Gundersengt.3 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2023

Selskapsnummer: 224





## Velkommen til årsmøte i Laura Gundersengt.3 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 26. april kl. 06:00 og lukker 29. april kl. 06:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/224>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Laura Gundersengt.3 Borettslag**



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Styreleder, Reidun Synnøve Berntse, er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Ella Sandnes og Christine Modin er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. 224 årsrapport.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

### Roller og kandidater

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ella Sannes  
Vara styremedlem

Sak 7

## 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

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hanne Jernsetervangen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lotte Stang Aune



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Reidun Synnøve Berntsen	Havnehagen 10
Styremedlem	Lotte Stang Aune	Laura Gundersens Gate 3
Styremedlem	Hanne Jernsetervangen	Laura Gundersens Gate 3
Styremedlem	Vilde Krosshavn	Laura Gundersens Gate 3
Varamedlem	Rasmus Thorsen Vengen	Laura Gundersens Gate 3 H

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Reidun Synnøve Berntsen Havnehagen 10

Varadelegert

Hanne Jernsetervangen Laura Gundersens Gate 3

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [lauragundersengt3@styrerommet.no](mailto:lauragundersengt3@styrerommet.no). Se Laura Gundersengt.3 Borettslags hjemmeside på [vibbo.no/laura-gundersengt3](http://vibbo.no/laura-gundersengt3) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Laura Gundersengt.3 Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Laura Gundersengt.3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948865289, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 218

Første innflytting skjedde i 1962.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Laura Gundersengt.3 Borettslag har ingen ansatte.



## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## Styrets arbeid

Siden Generalforsamling 9 mai 2022, og frem til i dag, har det vært gjennomført totalt 6 styremøter. Hele styret sto på valg, og med unntak av varamedlem sitter styret i 2 år.

### Styrets gjennomgang av saker til behandling gjennom perioden som har vært

I og med at hele styret er nytt av året, har vi arbeidet med å skaffe oss en oversikt over status på borettslaget som helhet, i tillegg til løpende saker og tilbakemeldinger til beboerne.

### Økonomi

Det ble ganske fort klart at hovedprioritering er å få kontroll på økonomien. Under pandemiårene sto felleskostnadene helt stille, og dette har resultert i et etterslep og tapping av driftskonto, som vi har vært nødt til å ta tak i.

Sammen med vår representant i OBOS, har vi satt opp noen retningslinjer for hva som skal utgjøre en økning i felleskostnader.

- Det er hyppige renteøkninger både på IN lån og eksternt lån og disse må følges opp jevnlig.
- Strømkostnadene har skutt i været og utgjør en stor ekstrakostnad i forhold til budsjett, og vi må følge med på at vi får dekket dette inn gjennom felleskostnadene.
- Våre leverandører har årlige indeksreguleringer på sine tjenester, dette må justeres i felleskostnader.
- Det er behov for oppgraderinger og nødvendig vedlikehold av blokka, noe som bør forebygges og hensyntas i felleskostnadene.

### Vedlikehold og oppgradering

Grunnet utfordringene rundt økonomi, har vi foreløpig lagt store planer på is. Men tiltak som har vært oppe til behandling er:

- Vinduer og balkongdører
- Utskifting av belysning til noe mer brannsikkert og strømbesparende.
- Tilrettelegging for el- bil ladere
- Parkeringsbevis til beboerne er laget
- Nye hagemøbler
- Tørketrommel og vaskemaskiner
- Låser og nøkler, ringeklokkene utenfor
- Avtaler rundt ventilasjon og avløp, samt tilsyn av Sanitæranlegget m.m.
- Postkasser, ringeklokker og merking
- Vedlikehold, beskjæring av trær og planter

Vinduer og balkongdører når snart sin forventede levealder og bør med tiden ha en plan for utskifting. Vi har drøftet om dette kan tas etappevis, men har foreløpig utsatt å sette en tidsfrist til vi har kontroll på felleskostnadene i tråd med de økte kostnadene.



Det var tilløpt til brann i lysstoffrør på loftet i høst, og brannvesenet anbefalte å skifte ut til led lys etter hvert. Dette vil også senke strømkostnadene. Styret vil innhente pristilbud på utskifting av belysning i alle fellesarealene, å legge en plan fremover. Styret kan søke ENOVA om støtte til dette

Parkeringsplassene Borettslagsloven pålegger de borettslag som har parkeringsplasser å tilrettelegge for el-bil lading. Det har vært befaring og vi har mottatt tilbud fra to selskaper, og dialog er opprettet mellom oss og sameiet vi deler bakgård med. Vi ber om nytt tilbud, og vil først se på økonomien rundt de 2 plassene som i dag er satt av til el-biler. Styret kan søke om støtte til dette via «OBOS Miljøtiltak». Styret har også diskutert pris pr mnd for P plasser og vil gå for en liten økning

Nye parkeringskort til beboerne er laget og distribuert

Hagemøblene våre vil bli kastet ved neste dugnad og nye kjøpt inn til sommersesongen.

Vaskerommet Vaskemaskinene har blitt oppgradert med nye deler, og vi har kjøpt inn ny tørketrommel. Den lot seg ikke reparere.

Låser utgangsdører, dører til fellesrom og nøkler

Det har vært en del utfordringer med at låsen i utgangsdøren har slått seg vrang. Vaktmester har skiftet ut deler slik at det nå skal være i orden.

I forbindelse med bl.a. salg av boliger, er det nøkler som forsvinner eller ikke kommer videre til nye eiere. Vi vil anmode eierne om å holde kontroll på nøklene.

Tørkerommet på loftet, samt fellesrom i kjeller har blitt benyttet til å lagre søppel/møbler som skal kastes m.m. Dette har resultert i at vi har fått kodelås for å komme inn på tørkeloftet, samt endret låssylinder for fellesrom i kjeller. For de som trenger tilgang til disse rommene, ta kontakt med styret.

Ringeklokkene utenfor blokka kan tidvis være vanskelig å få til å virke skikkelig. Man må trykke hardt på ringeklokkene for at de skal fungere for enkelte leiligheter. Vi følger opp dette

Ventilasjon, avløp, og Sanitæranlegget m.fl. Flere firma har vært på befaring og gitt tilbud om årlige service/tilsyns avtaler. Gitt vår økonomi og etter rådslaging fra det firma borettslaget har benyttet til nå, går vi ikke inn på faste avtaler, men tar kontakt etter behov. Styret jobber også med en gjennomgang over gjeldende avtaler, for å se behovet

Utleie av andelsleilighetene

Borettslagslovens hovedregel for utleie er at du må ha bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, og du kan ikke leie ut for lenger enn tre år. Det må også søkes om bruksoverlating av bolig via Vibbo.

Det er flere som driver med utleie i borettslaget, og vi har nå satt opp et system for å ha kontroll med at dette håndheves.



## TV/Bredbånd

Det ble på vårparten i fjor inngått en avtale med Telenor om internett og TV. Avtalen er kostbar, og vi har hatt dialog med Telenor for å se på justeringer for å få ned de månedlige kostnadene. Beboerne har ulike behov, og vi ser på muligheten for individuelle tilleggspakker og en rimeligere grunnpakke.

## Dugnad

I løpet av mai vil vi igjen sette opp datoer for dugnad i blokka. Vi oppfordrer alle til å delta på dette, da konsekvensen av at ingen stiller opp blir at vi må leie inn eksternt hjelp til dette, å ta det over driftskonto

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

- Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnadene fra oktober.
- Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak energikostnader og tv- og bredbåndskostnader.
- Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

### Resultat

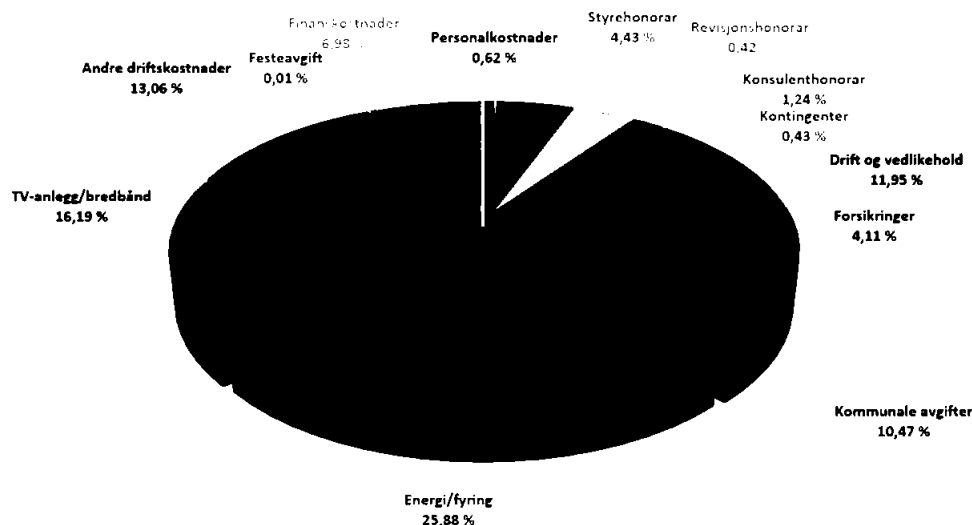
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 122 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Laura Gundersengt.3 Borettslag.

### Lån

Laura Gundersengt.3 Borettslag har to lån i OBOS-banken. Lånene har månedlig forfall og flytende rente på 4,65% pr 07.02.23. Lånene løper til august 2033 og juli 2048. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2023 øker med 4,2%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022, 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 2022, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 224 årsrapport.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, 23. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>358 983</b>	<b>448 896</b>	<b>358 983</b>	<b>104 827</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	7 977	182 369	212 950	509 669
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -261 924	-272 281	-279 000	-250 000
Innsk. øremerk. bankkto	-209	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-254 156</b>	<b>-89 912</b>	<b>-66 050</b>	<b>259 669</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>104 826</b>	<b>358 984</b>	<b>292 933</b>	<b>364 496</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	230 668	474 251
Kortsiktig gjeld	-125 842	-115 267
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>104 826</b>	<b>358 984</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		332 970	311 816	309 576	349 668
Innkrevde felleskostnader	2	1 478 231	1 430 264	1 425 424	1 792 332
Andre inntekter	3	1 360	800	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 812 561</b>	<b>1 742 880</b>	<b>1 735 000</b>	<b>2 142 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 460	-8 500	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 670	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-76 130	-74 275	-76 200	-79 937
Konsulenthonorar	7	-22 393	-9 288	-10 000	-10 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	0	-7 800
Drift og vedlikehold	8	-215 744	-121 230	-188 000	-122 000
Forsikringer		-74 126	-68 998	-72 000	-81 600
Festeavgift		-100	-100	-100	-100
Kommunale avgifter	9	-189 012	-178 353	-186 550	-216 830
Energi/fyring	10	-467 219	-456 765	-360 000	-447 500
TV-anlegg/bredbånd		-292 387	-241 245	-228 000	-313 084
Andre driftskostnader	11	-235 773	-241 630	-263 700	-246 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 679 463</b>	<b>-1 473 814</b>	<b>-1 458 050</b>	<b>-1 622 931</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>133 098</b>	<b>269 066</b>	<b>276 950</b>	<b>519 069</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>133 098</b>	<b>269 066</b>	<b>276 950</b>	<b>519 069</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	926	608	0	0
Finanskostnader	13	-126 047	-87 305	-64 000	-9 400
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-125 121</b>	<b>-86 697</b>	<b>-64 000</b>	<b>-9 400</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>7 977</b>	<b>182 369</b>	<b>212 950</b>	<b>509 669</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		7 977	182 369		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	1 634 600	1 634 600
Miljøbankkonto, øremerket		42 020	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 676 620</b>	<b>1 634 600</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		84 551	65 934
Andre kortsiktige fordringer	15	932	1 163
Driftskonto OBOS-banken		122 777	116 260
Sparekonto OBOS-banken		22 408	290 894
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>230 668</b>	<b>474 251</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 907 289</b>	<b>2 108 851</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	16	-2 766 073	-2 774 050
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 762 173</b>	<b>-2 770 150</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 323 709	4 585 633
Borettsinnskudd	19	178 100	178 100
Avsetning bomiljøtiltak	20	41 811	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 543 620</b>	<b>4 763 733</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		124 888	114 770
Påløpte renter		953	497
Annen kortsiktig gjeld	21	0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>125 842</b>	<b>115 267</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 907 289</b>	<b>2 108 851</b>
Pantstillelse	22	7 200 000	7 200 000
Garantiansvar		0	0

Vedlegg 1

16 av 27

224 årsrapport.pdf

BESKYTTET



Oslo, 20.02.2023  
Styret i Borettslaget Laura Gundersensgate 3

Reidun Synnøve Berntsen/s/

Lotte Stang Aune/s/

Hanne Jernsetervangen/s/

Vilde Krosshavn/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### 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. 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 andelseierne 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	1 184 880
TV/bredbånd	209 703
Parkering	91 200
Eiendomsskatt	2 048
Kapitalkostnader på IN-lån	323 407
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	9 563
Overført til kapitalkostnader	-332 970
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 487 831</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-9 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 478 231</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	1 360
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 360</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 393
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 393</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 213
Drift/vedlikehold VVS	-123 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 375
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 273
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 194
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-13 424
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-215 744</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 052
Vann- og avløpsavgift	-132 697
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-54 049
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-189 012</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 204
Strøm oljefyr el.bereder	-1 951
Fjernvarme	-401 064
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-467 219</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 481
Driftsmateriell	-1 807
Vaktmestertjenester	-201 871
Vakthold	-3 458
Andre fremmede tjenester	-9 969
Trykksaker	-1 303
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-190
Telefon, annet	-1 469
Bank- og kortgebyr	-2 436
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-235 773</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	203
Renter av sparekonto i OBOS-banken	723
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>926</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-96 054
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-29 993
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-126 047</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	1 634 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 634 600</b>

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: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN-avregning	932
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>932</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP**

Udekket tap	-2 959 349
Egenkapital fra IN tidligere	362 725
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-169 449
<b>SUM UDEKKET TAP</b>	<b>-2 766 073</b>

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****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: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-1 161 000	
Nedbetalt tidligere	188 570	
Nedbetalt i år	25 008	
		-947 422

OBOS boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2008	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 396 572	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	236 916	
Nedbetalt tidligere, IN	362 725	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 003 787

OSLO KOMMUNE

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 1900	-372 500	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-372 500

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 323 709</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-172 200
------------------	----------

Tilleggsinnbetalt 2006	-5 900
------------------------	--------

---

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-178 100</b>
----------------------------	-----------------

---

**NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-41 811
-------------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-41 811</b>
-----------------------------------	----------------

---

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>0</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	178 100
Pantelån	4 323 709
Beregnete IN-forpliktelser	193 276
<b>TOTALT</b>	<b>4 695 085</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 634 600
<b>TOTALT</b>	<b>1 634 600</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606505. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Installasjon av sirkulasjonspumpe	Forbedring av varmtvann i bygget
2018	Nytt brannvarslingsanlegg	
2017	Ny avtrekksvifte	Konvertering til fjernvarme Utskiftning av radiatorventiler Utskiftning av stengekraner i kjeller
2015	Nytt låssystem (Lås og Nøkkel AS)	



2009	Oppussing	Oppussing av samtlige korridorer, søppelrom og vaske-/tørkerom. 2 Nye industri vaskemaskiner og en tørketrommel er innkjøpt
2008	Våtromsrehabilitering ferdigstilt	Innvendig kosmetisk løft av heisen Rehabiliteret kjøkken og etablert bad i kjellerlokalet Rengjøring av ventilasjonsanlegget Utskifting til stjernenett Nytt calling-system Utskifting av lamper og ledningsnett i fellesarealene
2007	El-anlegg / Brannsikring	Oppgradering av det elektriske anlegget ved overgang til automatsikringer i fellesområdene, samt ny stigeledning til eiendommen. Utbedring av brannsikringsanlegget.
2006	Fyringsanlegg	Utskifting av fyringsanlegg.
2005	Tak / Oljetank	Taktekking og utskifting av takrenner / Utskifting av oljetank
2000	Ventilasjon	Utskifting av ventilasjonsanlegg.
1998	Balkonger	Rehabilitering av balkonger.
1992	Brannsikkerhet	Installering av felles brannvarslingsanlegg.
1988	Vinduer / Balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører.
1986	Stigeledninger	Nye stigeledninger



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 29.04.23

**Selskapsnummer:** 224 **Selskapsnavn:** Laura Gundersengt.3 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Styreleder, Reidun Synnøve Berntse, er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Ella Sandnes og Christine Modin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Ella Sannes

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

Hanne Jernsetervangen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

Lotte Stang Aune

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.