



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 130 384
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 01.04.2025

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 958130384

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		1 047 491	847 587
Sum inntekter		1 047 491	847 587
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		771 777	1 018 501
Sum kostnader		834 532	1 081 256
Driftsresultat		212 959	-233 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 326	2 512
Sum finansinntekter		3 326	2 512
Annen finanskostnad		96 003	68 995
Sum finanskostnader		96 003	68 995
Netto finans		-92 677	-66 483
Resultat før skattekostnad		120 281	-300 151
Årsresultat		120 281	-300 151
Totalresultat		120 281	-300 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 281	-300 151
Sum overføringer og disponeringer		120 281	-300 151



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		3 847 600	3 617 600
Sum varige driftsmidler		3 847 600	3 617 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		51 932	67 991
Sum finansielle anleggsmidler		51 932	67 991
Sum anleggsmidler		3 899 532	3 685 591
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 691	19 999
Andre fordringer		85 902	5 880
Sum fordringer		90 593	25 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 831	69 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 831	69 639
Sum omløpsmidler		199 424	95 518
SUM EIENDELER		4 098 956	3 781 109



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		169 350	49 068
Sum opptjent egenkapital		169 350	49 068
Sum egenkapital		190 350	70 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 550 050	1 366 551
Øvrig langsiktig gjeld		2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld		3 795 143	3 611 644
Sum langsiktig gjeld		3 795 143	3 611 644
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		517	78 927
Leverandørgjeld		40 667	7 303
Annen kortsiktig gjeld		72 279	13 167
Sum kortsiktig gjeld		113 463	99 397
Sum gjeld		3 908 606	3 711 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 098 956	3 781 109



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455205

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 130 384
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: 01.04.2025

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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 047 491	847 587
Sum inntekter		1 047 491	847 587
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	62 755
Annen driftskostnad		771 777	1 018 501
Sum kostnader		834 532	1 081 256
Driftsresultat		212 959	-233 668
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 326	2 512
Sum finansinntekter		3 326	2 512
Annen finanskostnad		96 003	68 995
Sum finanskostnader		96 003	68 995
Netto finans		-92 677	-66 483
Resultat før skattekostnad		120 281	-300 151
Årsresultat		120 281	-300 151
Totalresultat		120 281	-300 151
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		120 281	-300 151
Sum overføringer og disponeringer		120 281	-300 151



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

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		3 847 600	3 617 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		51 932	67 991
Sum anleggsmidler		3 899 532	3 685 591
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		4 691	19 999
Sum fordringer		85 902	5 880
Sum fordringer		90 593	25 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 831	69 639
Sum omløpsmidler		108 831	69 639
Sum omløpsmidler		199 424	95 518
SUM EIENDELER		4 098 956	3 781 109
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	169 350	49 068
Sum opptjent egenkapital	169 350	49 068
Sum egenkapital	190 350	70 068
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 550 050	1 366 551
Øvrig langsiktig gjeld	2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld	3 795 143	3 611 644
Sum langsiktig gjeld	3 795 143	3 611 644
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	517	78 927
Leverandørgjeld	40 667	7 303
Annen kortsiktig gjeld	72 279	13 167
Sum kortsiktig gjeld	113 463	99 397
Sum gjeld	3 908 606	3 711 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 098 956	3 781 109



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENGATE 4

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. 5149

BORETTSLAGET THOR OLSENGATE 4



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

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:

1. april 2025 kl. 18:00, Hos styreleder Cathrine Runhovde, Thor Olsens Gate 4.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4



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

Rådgiver i OBOS, Margrethe er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 rådgiver i OBOS, Margrethe foreslått. Protokollvitne(r) 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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Einar Døssland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Abisherik Vairavanathan
- Simen Motrøen Halvorsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Thor Olsens gate 4 – styrets arbeid 2024

Det er gjennomført ni styremøter i 2024.

I forbindelse med uvanlig lave temperaturer i januar 2024 førte frosne vannrør til at flere leiligheter i B-oppgangen ikke hadde vanntilgang i flere dager. Det var også en mindre lekkasje i sprinkleranlegg i trapp ned til kjelleren. Skaden er utbedret og styret etablert bedre rutiner for at dette ikke skal gjenta seg, inkludert ansvarsfordeling og rutiner for å forberede gården for vinteren, slå på panelovner i fellesarealer mv. Det er også utført tiltak for bedre isolering av boder mot bakgård, hvor det går vannrør. Stoppekraner i kjeller er skiftet ut våren 2024 pga. høy alder.

Lokaler i første etasje og kjeller i gården, som tidligere ble brukt til næringsvirksomhet, ble innlemmet i borettslaget i 2008 ved skriftlig avtale. Overføring av eiendommen fra tidligere eier i 2008 ble ikke registrert i grunnboken i Kartverket på grunn av en feil begått av de som satt i styret i borettslaget den gangen. I 2024 har styret ordnet korrekt registrering av grunnbokshjemmel til denne delen av gården, i kontakt med Kartverket og med tidligere eier Karl Aksel Aubert. I den forbindelse har det påløpt kostnader til dokumentavgift til staten, selv om overføring av eiendomsretten skjedde i 2008.

Det ble arrangert dugnad 15. mai 2024 for rydding av hageavfall, vasking av fellesarealer og kasting av ting som er gjensatt i fellesarealer. Styret ordnet kasting av sekker med hageavfall etter dugnaden.

Skader på fasade mot bakgård og mot idrettsplass ble utbedret høsten 2024. Eroderte murstener er erstattet, fasadebelegg er tett og malt. Takrenner er renset.

I 2025 planlegger styret løpende vedlikehold i gården. I forbindelse med rensing av takrenne mot bakgård ble det oppdaget flere hull i takrennen. Styret vil vurdere tiltak for å utbedre dette.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

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.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på følgende økninger fra 01.01.2025:

- Felleskostnader: Økt med 4 %
- Lån: Innkreving av kostnader knyttet til renter og avdrag på borettslagets lån er regulert til faktisk kostnad

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SAV99-U94P5-T4UZ9-NJLEW-MJ44-KW1LS



BORETTSLAGET THOR OLSENGATE 4 ORG.NR. 958 130 384, KUNDENR. 5149

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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.		-3 879	96 948
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		120 281	-300 151
Tillegg for nye langsiktige lån	17	250 000	273 334
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-66 501	-60 991
Innsk. øremerk. bankkto		-1 932	-37 769
Uttak øremerk. bankkto		17 992	24 750
Anskaffelse tomt	14	-230 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		89 840	-100 827
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		85 961	-3 879
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		199 424	95 518
Kortsiktig gjeld		-113 463	-99 397
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		85 961	-3 879



BORETTSLAGET THOR OLSENGATE 4 ORG.NR. 958 130 384, KUNDENR. 5149

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	846 959	739 228	840 000	1 090 000
Avgiftspliktige inntekter		0	81 847	80 000	80 000
Andre inntekter	3	200 532	26 512	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 047 491	847 587	920 000	1 170 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-7 755	-7 755	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-9 337	-6 602	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-83 175	-81 195	-86 000	-87 000
Konsulenthonorar	7	-49 342	-8 413	-4 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-211 933	-425 204	-65 500	-102 000
Forsikringer		-98 440	-218 106	-98 000	-118 000
Kommunale avgifter	9	-172 610	-157 220	-164 000	-186 000
Energi/fyring		-36 028	-38 015	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-55 188	-32 193	-55 000	-55 000
Andre driftskostnader	10	-55 724	-51 554	-34 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-834 532	-1 081 256	-619 255	-719 000
DRIFTSRESULTAT		212 959	-233 668	300 745	451 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 326	2 512	0	0
Finanskostnader	12	-96 003	-68 995	-81 000	-93 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-92 677	-66 483	-81 000	-93 000
ÅRSRESULTAT		120 281	-300 151	219 745	358 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		120 281	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-300 151		



BORETTSLAGET THOR OLSENGATE 4 ORG.NR. 958 130 384, KUNDENR. 5149

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 117 600	2 117 600
Tomt	14	1 730 000	1 500 000
Øremerkede bankinnskudd		51 932	67 991
SUM ANLEGGSMIDLER		3 899 532	3 685 591
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav	15	-4 565	0
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 691	19 999
Forskuddsbetalte kostnader		6 165	5 880
Andre kortsiktige fordringer	16	84 302	0
Driftskonto OBOS-banken		108 791	61 278
Sparekonto OBOS-banken		40	8 362
SUM OMLØPSMIDLER		199 424	95 518
SUM EIENDELER		4 098 956	3 781 109
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 1 000		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		169 350	49 068
SUM EGENKAPITAL		190 350	70 068
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 550 050	1 366 551
Borettsinnskudd	18	2 245 093	2 245 093
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 795 143	3 611 644
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 279	13 167
Leverandørgjeld		40 667	7 303
Påløpte renter		517	73 971
Påløpte avdrag		0	4 956
Annen kortsiktig gjeld	19	50 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 463	99 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 098 956	3 781 109
Pantstillelse	20	4 245 093	5 645 093
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025

Styret i Borettslaget Thor Olsengate 4

Cathrine Runhovde /s/

Einar Døssland /s/

Abisherik Vairavanathan /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.

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	639 372
Lån OBOS	145 212
OBOS OpenNet	55 188
Eiendomsskatt	7 187
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	846 959

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Leie, til reklamevegg	84 302
Nøkler, ViaOBOS	1 230
Viderefakturering, dokumentavgift tomt	115 000
SUM ANDRE INNETEKTER	200 532

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 337.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 740
Inspeksjon Ventilasjon, Mycoteam	-16 915
Utbedring rapport, ØS Elektro AS	-23 687
SUM KONSULENTHONORAR	-49 342

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-110 723
Drift/vedlikehold VVS	-48 012
Drift/vedlikehold elektro	-18 547
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-323
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 629
Kostnader dugnader	-1 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-211 933

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-8 631
Vann- og avløpsavgift	-106 849
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-51 690
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-172 610

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-755
Renhold ved firmaer	-35 295
Andre fremmede tjenester	-751
Andre kontorkostnader	-8 580
Kontingenter	-3 125
Bank- og kortgebyr	-2 654
Øreavrunding	0
Tap på fordringer	-4 565
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 724

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	704
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 971
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	651
SUM FINANSINNTEKTER	3 326

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-95 886
Renter på leverandørgjeld	-117
SUM FINANSKOSTNADER	-96 003

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	2 117 600
SUM BYGNINGER	2 117 600

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.208/bnr.691

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tomt	
Tomt fra tidligere	1 500 000
Tilgang 2024	230 000
	1 730 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1 730 000

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	
Tap på krav	-4 565
SUM KUNDEFORDRINGER	-4 565

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisert, leieinntekt (reklamevegg)	84 302
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	84 302

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2011	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	705 182
Nedbetalt i år	59 350
	-1 035 468
Obos Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-273 334
Økning i år	-250 000
Nedbetalt tidligere	1 601
Nedbetalt i år	7 151
	-514 582
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 550 050

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-2 087 435
Tilført 2009	-100 000
Tilført 2011	-20 000
Øket tidligere	-37 658
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 245 093

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonot, tåkeanlegg	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 000

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:	
Borettsinnskudd	2 245 093
Pantelån	1 550 050
TOTALT	3 795 143

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

Bygninger	2 117 600
Tomt	1 730 000
TOTALT	3 847 600



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 5149 Selskapsnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

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: oef@obos.no

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