



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		665 096	654 203
Sum inntekter		665 096	654 203
Kostnader			
Lønnskostnad		37 653	37 653
Annen driftskostnad		605 969	549 169
Sum kostnader		643 622	586 822
Driftsresultat		21 474	67 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		503	1 975
Sum finansinntekter		503	1 975
Annen finanskostnad		26 575	32 958
Sum finanskostnader		26 575	32 958
Netto finans		-26 072	-30 983
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 598	36 398
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 598	36 398
Årsresultat		-4 598	36 398
Totalresultat		-4 598	36 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 598	36 398
Sum overføringer og disponeringer		-4 598	36 398



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 617 600	3 617 600
Sum varige driftsmidler		3 617 600	3 617 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		54 516	54 398
Sum finansielle anleggsmidler		54 516	54 398
Sum anleggsmidler		3 672 116	3 671 998
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		231 196	221 980
Sum fordringer		231 196	221 980
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		383 964	445 117
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		383 964	445 117
Sum omløpsmidler		615 160	667 097
SUM EIENDELER		4 287 276	4 339 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		489 213	493 810
Sum opptjent egenkapital		489 213	493 810
Sum egenkapital		510 213	514 810
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 221 620	1 292 239
Øvrig langsiktig gjeld		2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld		3 466 713	3 537 332
Sum langsiktig gjeld		3 466 713	3 537 332
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		151	144
Leverandørgjeld		244 582	228 910
Annen kortsiktig gjeld		65 617	57 898
Sum kortsiktig gjeld		310 350	286 952
Sum gjeld		3 777 063	3 824 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 287 276	4 339 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 633427

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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Gunnar Bostrøm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.07.2022



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		665 096	654 203
Sum inntekter		665 096	654 203
Kostnader			
Lønnskostnad		37 653	37 653
Annen driftskostnad		605 969	549 169
Sum kostnader		643 622	586 822
Driftsresultat		21 474	67 381
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		503	1 975
Sum finansinntekter		503	1 975
Annen finanskostnad		26 575	32 958
Sum finanskostnader		26 575	32 958
Netto finans		-26 072	-30 983
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-4 598	36 398
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-4 598	36 398
Årsresultat		-4 598	36 398
Totalresultat		-4 598	36 398
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 598	36 398
Sum overføringer og disponeringer		-4 598	36 398



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

	3 617 600	3 617 600
--	-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

	3 617 600	3 617 600
--	-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

	54 516	54 398
--	--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

	54 516	54 398
--	--------	--------

Sum anleggsmidler

	3 672 116	3 671 998
--	-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

	0	0
--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

	231 196	221 980
--	---------	---------

Sum fordringer

	231 196	221 980
--	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer

	0	0
--	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

	383 964	445 117
--	---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

	383 964	445 117
--	---------	---------

Sum omløpsmidler

	615 160	667 097
--	---------	---------

SUM EIENDELER

	4 287 276	4 339 095
--	-----------	-----------

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	489 213	493 810
Sum opptjent egenkapital	489 213	493 810
Sum egenkapital	510 213	514 810
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 221 620	1 292 239
Øvrig langsiktig gjeld	2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld	3 466 713	3 537 332
Sum langsiktig gjeld	3 466 713	3 537 332
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	151	144
Leverandørgjeld	244 582	228 910
Annen kortsiktig gjeld	65 617	57 898
Sum kortsiktig gjeld	310 350	286 952
Sum gjeld	3 777 063	3 824 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 287 276	4 339 095



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



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 2022

Thor Olsensgt. 4 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 5149





Velkommen til årsmøte i Thor Olsensgt. 4 B/L

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 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5149>

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Thor Olsensgt. 4 B/L



Sak 1

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 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

Walther Torset og Tarmo Tavas er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets underskudd dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport for Thor Olsensgt. 4 Borettslag.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Runhovde

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mari Tvede Lunde



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mari Tvede Lunde	Thor Olsens Gate 4	2021 – 2022
Styremedlem	Kaja Midtbø Astrup	Thor Olsens Gate 4	2021 – 2023
Styremedlem	Eirik Øidvin Johansen	Thor Olsens Gate 4	2021 – 2023
Varamedlem	Cathrine Runhovde	Thor Olsens Gate 4	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Thor Olsensgt. 4 B/L

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Thor Olsensgt. 4 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958130384, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Thor Olsens Gate 4

Gårds- og bruksnummer:

208 691

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.

Thor Olsensgt. 4 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styret har møttes jevnlig på teams og fysisk gjennom året, i tillegg til kommunikasjon på messenger. Styrets arbeid har bestått i tilrettelegging og gjennomføring av årlige kontroller av rør, elektrisk anlegg, vanntåkeanlegg, brannvarslingsanlegg, overrislingsanlegg osv., i tillegg til dugnad, oppsigelse av TV-avtale, vedlikehold, oppdatering av ringetablå og akutte saker som innbrudd, skadedyr, lysforurensing mm. Sakene for styreåret 2021/2022 er nå avsluttet.

Planer videre er vedlikehold av bedet i bakgården, rehabilitering av port, undersøke mulighetene/interesse for felles avtale på Internett, og redusere prisen på forsikring ved å bytte selskap eller undersøke soilrør.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 665 096.

Andre inntekter består av leie av areal til JCDecaux Norge AS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 643 622.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 4 598 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 304 810 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 47 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thor Olsensgt. 4 B/L.

Lån

Thor Olsensgt. 4 B/L har lån i OBOS Banken med en flytende rente på 2,5% (nominell) og løpetid på 14 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Borettslaget Thor Olsensgate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Thor Olsensgate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapporten.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: CWI2P-B62IE-MZVIM-UMIP31-O8VB4-02HW5



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-25 05:13:51 UTC



Penneo document key: CW12P-B62IE-MZVM-UIMP31-O8VB4-02HW5

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>

11 av 23 | Aishaapp, Per Lund, Ørnstein, Borettslag, Per



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	380 144	437 774	380 144	304 810
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-4 598	36 398	180 797	60 000
Tillegg for nye langsiktige lån	13 0	1 533	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13 -70 619	-95 297	-71 000	-71 000
Innsk. øremerk. bankkto	-118	-261	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-75 335	-57 627	109 797	-11 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	304 810	380 145	489 941	293 810
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	615 160	667 097		
Kortsiktig gjeld	-310 350	-286 952		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	304 810	380 145		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	592 596	642 328	759 000	683 000
Andre inntekter	3	72 500	11 875	72 500	72 500
SUM DRIFTSINNETEKTER		665 096	654 203	831 500	755 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 653	-4 653	-4 653	-5 000
Styrehonorar	5	-33 000	-33 000	-33 000	-33 000
Revisjonshonorar	6	-7 494	-7 160	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-75 863	-73 760	-75 000	-79 000
Konsulenthonorar		0	-643	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-74 534	-61 882	-55 000	-47 000
Forsikringer		-187 530	-173 145	-183 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-117 290	-112 554	-111 650	-118 000
Energi/fyring		-38 590	-19 268	-48 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-60 561	-54 560	-57 000	-62 000
Andre driftskostnader	9	-44 108	-46 198	-42 900	-44 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-643 622	-586 822	-623 203	-671 500
DRIFTSRESULTAT		21 474	67 381	208 297	84 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	503	1 975	0	0
Finanskostnader	11	-26 575	-32 958	-27 500	-24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-26 072	-30 983	-27 500	-24 000
ÅRSRESULTAT		-4 598	36 398	180 797	60 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	36 398		
Fra opptjent egenkapital		-4 598	0		



10

Thor Olsensgt. 4 B/L

BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	2 117 600	2 117 600
Tomt		1 500 000	1 500 000
Øremerkede bankinnskudd	17	54 516	54 398
SUM ANLEGGSMIDLER		3 672 116	3 671 998
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		231 196	221 980
Driftskonto OBOS-banken		232 282	193 765
Sparekonto OBOS-banken		151 682	251 352
SUM OMLØPSMIDLER		615 160	667 097
SUM EIENDELER		4 287 276	4 339 095
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 1000		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		489 213	493 811
SUM EGENKAPITAL		510 213	514 811
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 221 620	1 292 239
Borettsinnskudd	14	2 245 093	2 245 093
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 466 713	3 537 332
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 203	4 484
Leverandørgjeld		244 582	228 910
Påløpte renter		151	144
Annen kortsiktig gjeld	15	53 414	53 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		310 350	286 952
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 287 276	4 339 095
Pantstillelse	16	5 645 093	5 645 093
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.04.2022



Styret i Borettslaget Thor Olsensgate 4

Mari Tvede Lunde /s/

Kaja Midtbø Astrup /s/

Eirik Øidvin Johansen /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	472 572
Lån OBOS	115 812
Eiendomsskatt	4 212
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	592 596

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Leie av areal	72 500
SUM ANDRE INNETEKTER	72 500

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

Arbeidsgiveravgift	-4 653
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 653

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 2020/2021, og er på kr 33 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 494.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 580
Drift/vedlikehold VVS	-38 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 909
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 698
Kostnader dugnader	-7 501
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 534

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 220
Vann- og avløpsavgift	-67 245
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-41 551
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-117 290

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-9 184
Renhold ved firmaer	-31 362
Andre kontorkostnader	-502
Porto	-351
Bank- og kortgebyr	-2 709
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-44 108

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	448
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	55
SUM FINANSINTEKTER	503

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-26 575
SUM FINANSKOSTNADER	-26 575

NOTE: 12**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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	507 761
Nedbetalt i år	70 619
	-1 221 620
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 221 620

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto tåkeanlegg	-53 298
Ikke-refundert eiendomsskatt utflyttere	-116
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-53 414

NOTE: 16**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 245 093
Pantelån	1 221 620
TOTALT	3 466 713

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 117 600
Tomt	1 500 000
TOTALT	3 617 600

NOTE: 17**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



Annen informasjon om borettslaget

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Det er vanlig parkering i gaten.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles ved å ta kontakt med styret.

Bestilling av skilt til ringetablå:

Rita@epost.no, svarte skilt med hvit tekst.

Bestilling av skilt til postkasser:

Servicegruppen.no, modellen heter Norgeskassa, messingskilt med svart tekst.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Thor Olsensgt. 4 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	utskifting av postkasser	
2018 - 2018	fasade malt ifm.tagging	
2014	Utbedring av vannlekkasje på inntaksledn	
2013	Sikkerhetsnett mot naboeiendom	Skiftet sikkerhetsnett mot St.Sunniva skole for å ivareta leverandørs tilgang til reklameplasser på sydvestveggen av bygården
2013	Oppgradering av bakgård	Lagt fast dekke og bygget bod anlegg i bakgården
2011	Brannsikring	Installering av brannsikringsanlegg (sprinkelanlegg) og felles brannvarslingsanlegg, med tilhørende brannsikringstiltak i oppgangene. Rehabilitering av pipeløp i bruk
2011	Piperehabilitering	
2010	Oppganger pusset opp	
2009 - 2010	Oppgradering av elektrisk hovedtavle	
2009 - 2010	Fasadevedlikehold	
2009 - 2010	Skifting av låser	Skifting av låser på inngangsparti i begge oppgangene samt kjellerboder
2009 - 2010	Telefonledninger og kabel	Oppgradering av telefonledninger og kabel inn til gård
2009 - 2010	Salg av råloft	Loftet solgt til Byggutvikling Øst som bygget 4 nye leiligheter.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 5149 **Selskapsnavn:** Thor Olsensgt. 4 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Walther Torset og Tarmo Tavas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Cathrine Runhovde

Varamedlem (1 skal velges)

Mari Tvede Lunde

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
E-post: oef@obos.no

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