



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 412 140
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 28.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		948 240	966 887
Sum inntekter		948 240	966 887
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		934 171	1 223 895
Sum kostnader		991 221	1 280 945
Driftsresultat		-42 981	-314 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 122	4 276
Sum finansinntekter		6 122	4 276
Annen finanskostnad		118 000	74 300
Sum finanskostnader		118 000	74 300
Netto finans		-111 877	-70 024
Resultat før skattekostnad		-154 858	-384 082
Årsresultat		-154 858	0
Totalresultat		-154 858	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-154 858	
Sum overføringer og disponeringer		-154 858	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 917	3 724
Andre fordringer		41 885	161 577
Sum fordringer		49 801	165 302
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		212 338	433 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 338	433 239
Sum omløpsmidler		262 139	598 541
SUM EIENDELER		262 139	598 541

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 718 149	1 563 291
Sum opptjent egenkapital		-1 718 149	-1 563 291
Sum egenkapital		-1 718 149	-1 563 291
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 923 164	1 984 076
Sum annen langsiktig gjeld		1 923 164	1 984 076
Sum langsiktig gjeld		1 923 164	1 984 076
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			8 471
Leverandørgjeld		8 875	130 830
Annen kortsiktig gjeld		48 249	38 454
Sum kortsiktig gjeld		57 124	177 756
Sum gjeld		1 980 288	2 161 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 139	598 541



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483793

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 412 140
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 994 412 140
EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		948 240	966 887
Sum inntekter		948 240	966 887
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		934 171	1 223 895
Sum kostnader		991 221	1 280 945
Driftsresultat		-42 981	-314 058
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 122	4 276
Sum finansinntekter		6 122	4 276
Annen finanskostnad		118 000	74 300
Sum finanskostnader		118 000	74 300
Netto finans		-111 877	-70 024
Resultat før skattekostnad		-154 858	-384 082
Årsresultat		-154 858	0
Totalresultat		-154 858	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-154 858	
Sum overføringer og disponeringer		-154 858	



Organisasjonsnr: 994 412 140
EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 917	3 724
Andre fordringer		41 885	161 577
Sum fordringer		49 801	165 302
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		212 338	433 239
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		212 338	433 239
Sum omløpsmidler		262 139	598 541
SUM EIENDELER		262 139	598 541
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 718 149	1 563 291



Sum opptjent egenkapital	-1 718 149	-1 563 291
Sum egenkapital	-1 718 149	-1 563 291
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 923 164	1 984 076
Sum annen langsiktig gjeld	1 923 164	1 984 076
Sum langsiktig gjeld	1 923 164	1 984 076
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 471
Leverandørgjeld	8 875	130 830
Annen kortsiktig gjeld	48 249	38 454
Sum kortsiktig gjeld	57 124	177 756
Sum gjeld	1 980 288	2 161 832
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	262 139	598 541



Organisasjonsnr: 994 412 140
EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5136
SE Waldemar Thranes Gate 63



Velkommen til årsmøte i SE Waldemar Thranes Gate 63

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:

19. mars 2024 kl. 18:00, Hammersborg torg 1 for fysisk oppmøte. Teamslenke vil bli sendt ut senere fordi som ikke kan delta fysisk.

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til endring av husordensreglene - Innsendt av styret

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Waldemar Thranes Gate 63



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

Forslag til vedtak
Andreas Flataker (Rådgiver i Obos)

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
Andreas Flataker velges som protokollfører, protokollvitne velges på møte



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsmøterapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås KPI justert fra i fjor.

Endring i KPI

Februar 2023 - Februar 2024 = 4,5%

Det vil gi et styrehonorar på 52 250 kr

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 52 250 kr



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen foreslått på forhånd .

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen foreslått på forhånd ,
- Ingen foreslått på forhånd .

Sak 8

Forslag til endring av husordensreglene - Innsendt av styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har tatt en gjennomgang av husordensreglenes sist vedtatt i 2016. Det har blitt fremmet et nytt utkast til husordensreglene. Ber om at alle leser og setter seg inn i dagens husordensregler samt nytt forslag fra styret.

Styrets innstilling

Nye husordensregler blir vedtatt på årsmøte

Forslag til vedtak

Nytt forslag til husordensregler vedtas

Vedlegg

2. Waldemar Thranes gate 63 - oppdaterte husordensregler.pdf

3. 5136 Husordensregler 2016.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sondre Løvenskiold	
Styremedlem	Steven Somerscales Goldenburg	Waldemar Thranes Gate 63 B
Styremedlem	David Sæle	Waldemar Thranes Gate 63 C

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon .

Vibbo

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

Generelle opplysninger om SE Waldemar Thranes Gate 63

Sameiet består av 27 seksjoner.

SE Waldemar Thranes Gate 63 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994412140, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

218 183

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

SE Waldemar Thranes Gate 63 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Waldemar Thranes Gate 63.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



STYRETS ÅRSBERETNING 2023

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranesgate 63

Tillitsvalgte

På årsmøtet den 02.05.2023, fikk styret følgende styresammensetning:

Styreleder: Sondre Løvenskiold – til 2024

Styremedlem: Steven Somerscales Goldenburg – til 2024

Styremedlem: David Sæle – til 2024

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet, men alle deltakere på årsmøtet sterkt anbefalt og forespurt om å arbeide i styret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Andreas Flataker. Selskapets revisor er BDO Norge AS.

Vaktmester Andersen leverer vaktmestertjenester. Bøtteballetten leverer renholdstjenester.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Waldemar Thranesgate 63 A/B/C i Oslo kommune med gnr. 46, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Protector med kundenummer 1494582.

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt:

Styremøte 12. juni – planlegging dugnad

Styremøte 2. november. 2023 - budsjettmøte

Styremøte 7. november 2023

Styremøte 5. desember 2023

Styremøte 23. januar 2024

Styremøte 7. mars 2024 –



Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Planlagt dugnader på Waldemar Thranes gate 63.
- Gjennomføring av generell eiendomsdrift og vedlikehold, som inkluderte innhenting av tilbud på vindusvedlikehold.
- Svart på henvendelser fra eiere via mail og telefon.
- Vurdert og planlagt langsiktig vedlikehold av bygget.
- Utarbeidelse av et nytt sett med husregler.
- Vurdert flere kostnadsposter i regnskapet, identifisert sparetiltak og nedbetalingsmuligheter for sameiets lån. Justert felleskostnader for å dekke økte låne- og vedlikeholdskostnader.
- Styret har på vegne av sameiet hatt jevnlig dialog med næringstakere for å vedlikeholde og ivareta sameiets fellesarealer.
- Styret har undersøkt fordelingen av varmtvannskostnader knyttet til seksjonene i bygg C.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Diskriminering- og tilgjengelighet

Sameiet har ingen ansatte.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Resultatregnskapet viser et årsresultat, inkludert finansposter, på kr. -154 858
For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.



Oslo, 07.03.2024

Sondre Løvenskiold, styreleder

David Sæle, styremedlem

Steven Somerscales Goldenburg, styremedlem



EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63
ORG.NR. 994 412 140, KUNDENR. 5136

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	948 240	948 240	1 070 000	1 302 000
Andre inntekter		0	18 647	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		948 240	966 887	1 070 000	1 302 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-18 491	-220	-7 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-59 076	-54 945	-62 000	-62 600
Konsulenthonorar	6	-11 066	-30 590	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-43 109	-402 082	-357 000	-115 000
Forsikringer		-123 370	-112 049	-140 000	-135 707
Kommunale avgifter	8	-329 910	-282 810	-313 000	-375 320
Energi/fyring	9	-48 471	-62 273	-39 000	-62 300
TV-anlegg/bredbånd		-159 653	-136 391	-137 000	-167 635
Andre driftskostnader	10	-141 027	-142 534	-112 000	-125 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-991 221	-1 280 945	-1 234 000	-1 122 562
DRIFTSRESULTAT		-42 981	-314 058	-164 000	179 438
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 122	4 276	0	4 000
Finanskostnader	12	-118 000	-74 300	-71 000	-131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 877	-70 024	-71 000	-127 000
ÅRSRESULTAT		-154 858	-384 082	-235 000	52 438
Overføringer:					
Udekket tap		-154 858	-766 561		



**EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63
ORG.NR. 994 412 140, KUNDENR. 5136**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 917	3 724
Forskuddsbetalte kostnader		41 885	161 577
Driftskonto OBOS-banken		212 338	433 239
SUM OMLØPSMIDLER		262 139	598 541
SUM EIENDELER		262 139	598 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 718 149	-1 563 291
SUM EGENKAPITAL		-1 718 149	-1 563 291
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 923 164	1 984 076
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 923 164	1 984 076
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 249	25 386
Leverandørgjeld		8 875	130 830
Påløpte renter		0	8 471
Annen kortsiktig gjeld		0	13 069
SUM KORTSIKTIG GJELD		57 124	177 756
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 139	598 541
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.02.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63

Sondre Løvenskiold

Steven S. Goldenburg

David Sæle

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter	823 248
Kabel-tv og internett	124 992
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	948 240

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 491.
Beløpet gjelder revisjon for 2022 og 2023, ifbm bytte av revisor.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-11 066
SUM KONSULENTHONORAR	-11 066

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 215
Drift/vedlikehold VVS	-17 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 375
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 600
Kostnader dugnader	-4 004
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 109

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-119 618
Feieavgift	-2 486
Renovasjonsavgift	-125 443
Kommunale avgifter	-82 363
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-329 910

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-48 471
SUM ENERGI / FYRING	-48 471

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 035
Annet driftsmateriale	-6 944
Lyspærer og sikringer	-5 582
Vaktmestertjenester	-74 006
Renhold ved firmaer	-34 164
Snørydding	-625
Andre fremmede tjenester	-1 071
Andre kontorkostnader	-3 994
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-6 481
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 027

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**



Renter av driftskonto i OBOS-banken	799
Renter bank	4 329
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	301
Andre renteinntekter	694
SUM FINANSINNTEKTER	6 122

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-116 993
Renter på leverandørgjeld	-982
Andre rentekostnader	-25
SUM FINANSKOSTNADER	-118 000

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2022	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	15 924
Nedbetalt i år	60 912
	-1 923 164
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 923 164



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR THRANES GATE 63.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Styrets kommentarer til årsregnskapet.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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: YAUBX-X15LE-UJKSO-LE0FH-E5T2D-CYUXX



Waldemar Thranes gate 63

Husordensregler

Utendørs

1. Gårdsrom, trapper, trapperom, kjellerareal og loft skal holdes rene og ryddige. Disse områdene skal ikke benyttes eller fylles med beboeres eiendeler, hvitevarer, møbler, bokser, papiravfall, sportsutstyr, fottøy, barnevogner, flytteesker og lignende. Sykler skal plasseres på anviste steder av styret. Seksjonseiers rettigheter gjelder kun innenfor deres seksjoner. Sameiet er felleseie og må ikke brukes som eget.
2. Enhver forurensning av gårdsrom, portrom, og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i bestemte beholdere i avfallsbeholdere. Pappesker og andre typer bulkemballasje bør komprimeres før de legges i beholdere for papir. Sjøppesekker må ikke stå utenfor dørene før de er tatt med til søppeldunken. Søl rundt avfallsbeholdere må unngås.
3. Vask og lufting av klær, møbler, tepper, sengetøy etc. skal kun skje på seksjonseiers egen seksjon eller andre steder styret anviser.
4. Uten forutgående skriftlig samtykke fra styret er det ikke tillatt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder montere parabol, varmepumper, lanterner, sette opp skilt, antenner eller flaggstenger, markiser eller lignende, samt maling av vinduer og vegger. Et sentralt punkt i denne vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og grad av innsyn fra andre leiligheter eller gateplan.
5. Ved oppussing av leiligheter skal eier sørge for at håndverkere daglig rydder etter seg i inngangspartier, gårdsrom og andre fellesarealer. Dersom slikt arbeid medfører mye skitt og støv i fellesarealene, skal seksjonseier straks sørge for rengjøring på egen regning.
6. Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av om husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Ved gjentatte, berettigede klager, og etter styrets vedtak, skal beboeren fjerne kjæledyret fra sameiets lokaler.
7. Alle skal sørge for at port, felles inngangsdører, og alle dører til fellesrom til enhver tid er låst. Alle har ansvar for at uvedkommende ikke gis mulighet til å ta



seg inn i bygget. Før noen blir tatt inn, må vedkommende si hvem de er. Besøkende til andre beboere, reklameagenter, dør-til-dør-selgere osv. skal ikke få komme inn i bygget.

8. Navneskilt for porttelefonen leveres av styret. Personlige navnelapper må ikke limes på tablået. Beboere må selv ordne navneskilt på postkasser som står i stil med sameiet.

Indre orden

9. Vinduene i leiligheter og korridorer må ikke stå åpne uten å være sikret med stormkroker. Vinduene i korridorene må ikke stå åpne om natten eller i regn og vind. Vinduene i trappen må ikke stå åpne om vinteren. Dersom noen finner det nødvendig å åpne et vindu i trapperommet, skal de sørge for å lukke det etter kort tid. Ansvar inntreder dersom noe blir skadet eller ødelagt på grunn av åpent vindu.

10. På balkongene plikter eiere å fjerne snø, is, løv og annet, slik at dreneringen fra balkongene alltid er åpen. Dersom dette ikke gjennomføres, blir eier ansvarlig for skader påført andre seksjoner og sameiets fellesarealer.

11. Ved oppbevaring av ved i kjeller skal vedstablene være effektivt isolert fra gulvet. En stabel er ikke tillatt å plassere inntil noen del av bygget, men bør ha en avstand på minst 10 cm mellom stabel og gulv/vegger/tak. Våt ved må ikke oppbevares i kjeller.

12. Det skal være ro i leilighetene og sameiet mellom kl 2300 og 0700. Støy bør unngås mellom leilighetene. Dette forplikter alle til å ta hensyn til hele dagen. Fester skal varsles til andre beboere i god tid. Å varsle på forhånd er ikke tillatelse til å lage så mye støy du vil. Ved omfattende oppussingsarbeider skal berørte naboer varsles. Støyende maskiner må ikke brukes etter kl 2100 på hverdager, etter kl 1800 på lørdager, og på søndager og helligdager (totalforbud).

13. Røyking og bruk av åpen ild i fellesarealer, i trapperom, i kjeller, eller på loft er ikke tillatt. Røyking på sameiets eiendom skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre sameiere.

14. Ved utleie skal seksjonseier umiddelbart melde fra til styret eller forretningsfører som må kjenne til leietaker(e) navn, telefon, og dato for inn-/utflytting. Dette er nødvendig for å oppdatere beboerlistene ved brann, innbrudd, eller redningsarbeid. Ved utleie skal husordensreglene inngå som en del av leiekontrakten.



15. Seksjonseier skal straks melde fra til styret eller forretningsfører om skade som måtte være voldt eller forventes påført av annen seksjon eller sameiets fellesarealer på grunn av vannlekkasjer og andre hendelser.

16. Næringsvirksomheter må forholde seg til kommunes lov og krav og håndtering av næringsavfall.

Ved å bebo Waldemar Thranes gate 63 aksepteres dette reglementet. For øvrig gjelder også vedtektene i Sameiet Waldemar Thranes gate 63.



Husordensregler for Sameiet Waldemar Thranes gate 63

Innledning

Det henstilles til samtlige sameiere og beboere i felles interesse å bidra til at sameiets bygninger og uteområder holdes i så god stand som mulig og ikke beskadiges eller ramponeres. Alle sameiere og beboere plikter å følge gjeldende bestemmelser i lov, vedtekter, ordensregler og i rundskriv.

Bruk av leiligheten

Generelt

Leiligheten skal brukes som bolig og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene. Høylydt bruk av stereoanlegg er ikke tillatt før kl 8:00 og etter kl 23:00. Skal dette brukes før eller etter disse klokkeslett, må det dempes slik at det overhodet ikke sjenerer naboileilighetene. Det er ikke tillatt å spille på musikkinstrumenter, banke, borre eller utøve annen støyende virksomhet før kl 8:00 og etter kl 21:00.

Innvendig vedlikehold

Seksjonseieren har rett til å foreta de endringer av innredningen som vedkommende måtte ønske. Forandring som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Utskifting av vinduer, gang- og ytterdører, oppsetting av markiser eller private radio-/tv-antenner, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes på forhånd av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Lekkasjer / Frostskader

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten/ seksjonen er.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i leilighetene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming el. er leilighets-/ seksjonseieren ansvarlig for.



Elektrisk anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting

Seksjonseier og bruker er ansvarlig for at det til enhver tid er tilfredsstillende ventilasjon i seksjonen, herunder at ventiler virker og ikke blokkeres. Det er spesielt viktig med tilfredsstillende ventilasjon fra våtrom og kjøkken.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighets-/seksjonseier og beboer er ansvarlig for at brannvarsler/detektor i egen leilighet tilkoblet sentralt brannvarslingsanlegg er i forskriftsmessig stand. Vi anbefaler minst to røykvarslere, brannteppe og branntau.

Røykvarslere skal ikke dekkes til eller kobles ut.

Overdragelser og utleie (utlån) av leiligheten/ seksjonen

Melding

Salg og utleie/fremleie skal innen 14 dager etter slik avtale informere sameiet v/styret.

Erverver av seksjon, leietaker og fremleietaker skal samtidig med melding skriftlig bekrefte at de er kjent med og godtar som bindende for seg sameiets vedtekter, husordensregler og reglene for erverv, utleie og fremleie av seksjoner og for klager på leietaker eller fremleietaker. Seksjonens eier er til enhver tid ansvarlig for seksjonen og for påhvillende forpliktelser og har ansvaret for at rundskriv og annen informasjon fra styret blir gjort kjent for ny eier eller leietaker.

Ansvar

Både leilighets-/ seksjonseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighets-/ seksjonseieren er ansvarlig overfor boligsameiet for at husordensreglene overholdes av leietakeren.



Bruk av fellesarealer innvendig

Trappeoppganger

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner o.l må ikke settes i trappeoppgangene eller på andre uvedkommende steder, men utenfor eller i egen bod.

Sykler plasseres i sykkelstativ i bakgården.

Av hensyn til brann og renhold og alminnelig orden skal fottøy, søppel etc. ikke plasseres utenfor entredørene. For øvrig bes beboerne bidra til at oppgangene holdes så ryddige og rene som mulig. Det er ikke tillatt å røyke i sameiets innendørs fellesarealer, herunder trappeoppganger.

Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt. Bruk av engangsgrill er forbudt i bakgården.

Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper el. på sameiets fellesarealer. Påse at det ikke skrives på veggene, brukes kniv eller på annen måte blir gjort skade på hus eller anlegg. Den enkelte vil bli holdt ansvarlig for det tap sameiet lider som følge av skade som blir påført eiendommen/fellessarealene ved innflytting/utflytting.

Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing av trappeoppganger, kjeller og loft ut over det som skyldes normalt bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Dører

Låsing av dører

Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.

Melding om defekte låser

Dersom dører ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

Tap av nøkler

Beboer som mister systemnøkkel plikter å melde fra om dette til styret eller forretningsfører og er ansvarlig for de økonomiske utlegg tapet medfører.



Bruk av utvendig fellesareal

Området

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på beplantninger og andre uteområder.

Sørg for at kvister på busker og trær ikke brytes, eller at det på annen måte blir gjort skade på omgivelsene.

Søppelkasser

Søppelkasse

Større ting skal ikke kastes i søppelkassen.

I søppelcontainerne skal det bare kastes vanlig husholdningsavfall.

Papir og pappesker skal kastes i egen container. Emballasjekartonger og lignende må flatklemmes.

Beboere oppfordres til å benytte seg av resirkuleringstilbud.

Annet søppel

Større enkeltgjenstander må hver enkelt beboer for egen regning sørge for å få fjernet. Enklest kan dette gjøres ved at man henvender seg til Renovasjonsetaten og gjør avtale om fjerning.

Sortert avfall kan også leveres på kommunens gjenbruksstasjon på Grønmo og Brobek (mindre kvanta). Maling, kjemikalier o.l. kan levers på miljøstasjoner.

Ansvarsforhold

Leilighets-/seksjonseier er ansvarlig for eventuell skader på sameiets eiendom. Dette gjelder uansett om skaden skyldes uforsiktighet av eier eller andre han/ hun har gitt adgang til eiendommen.

Styret har rett til å fakturere seksjonseierne for ekstrakostnader som er påført sameiet i forbindelse med opprydding og sanering av skrot de respektive seksjonseierne eventuelt hensetter i fellesarealer.

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 16.6.16.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 5136 Selskapsnavn: SE Waldemar Thranes Gate 63

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

25 av 26

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.