



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 398 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
Forretningsadresse: Waldemar Thranesgate 38
0171 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 150 776	1 700 776
Sum inntekter		1 150 776	1 700 776
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		2 033 085	1 513 507
Sum kostnader		2 061 610	1 542 032
Driftsresultat		-910 834	158 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 775	17 092
Sum finansinntekter		16 775	17 092
Annen finanskostnad		162 683	104 907
Sum finanskostnader		162 683	104 907
Netto finans		-145 908	-87 815
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 056 742	70 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 056 742	70 928
Årsresultat		-1 056 742	70 928
Totalresultat		-1 056 742	70 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 056 742	70 928
Sum overføringer og disponeringer		-1 056 742	70 928



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		50 462	50 644
Sum fordringer		50 462	50 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		159 737	1 398 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		159 737	1 398 267
Sum omløpsmidler		210 199	1 448 911
SUM EIENDELER		210 199	1 448 911

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 332 482	2 275 740
Sum opptjent egenkapital		-3 332 482	-2 275 740
Sum egenkapital		-3 332 482	-2 275 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 510 286	3 674 628
Sum annen langsiktig gjeld		3 510 286	3 674 628
Sum langsiktig gjeld		3 510 286	3 674 628
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 126	725
Leverandørgjeld		18 192	36 222
Annen kortsiktig gjeld		13 077	13 077
Sum kortsiktig gjeld		32 395	50 024
Sum gjeld		3 542 681	3 724 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 199	1 448 911



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503613

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 398 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
Forretningsadresse: Waldemar Thranesgate 38
0171 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 150 776	1 700 776
Sum inntekter		1 150 776	1 700 776
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		2 033 085	1 513 507
Sum kostnader		2 061 610	1 542 032
Driftsresultat		-910 834	158 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 775	17 092
Sum finansinntekter		16 775	17 092
Annen finanskostnad		162 683	104 907
Sum finanskostnader		162 683	104 907
Netto finans		-145 908	-87 815
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 056 742	70 928
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 056 742	70 928
Årsresultat		-1 056 742	70 928
Totalresultat		-1 056 742	70 928
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 056 742	70 928
Sum overføringer og disponeringer		-1 056 742	70 928



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer		50 462	50 644
Sum fordringer		50 462	50 644
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		159 737	1 398 267
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		159 737	1 398 267
Sum omløpsmidler		210 199	1 448 911
SUM EIENDELER		210 199	1 448 911
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 332 482	2 275 740
Sum opptjent egenkapital		-3 332 482	-2 275 740



Sum egenkapital	-3 332 482	-2 275 740
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 510 286	3 674 628
Sum annen langsiktig gjeld	3 510 286	3 674 628
Sum langsiktig gjeld	3 510 286	3 674 628
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 126	725
Leverandørgjeld	18 192	36 222
Annen kortsiktig gjeld	13 077	13 077
Sum kortsiktig gjeld	32 395	50 024
Sum gjeld	3 542 681	3 724 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	210 199	1 448 911



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

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



INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2023

Ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranes gate 38 avholdes onsdag
24.05.2022 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: Personalrommet på Ila Skole

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING
2. VALG AV PROTOKOLLVITNER
3. FASTSETTELSE AV HONORARER
4. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2022
5. BUDSJETT 2023
6. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET
7. VALG AV REVISOR
8. RENOVERING AV FASADEN
 - a. Godkjennelse
 - b. Finansiering
9. ØKNING AV FELLESKOSTNADER
10. INNKOMNE SAKER/FORSLAG
11. ÅRSMØTET HEVES

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. KONSTITUERING
 - a. Valg av møteleder
 - b. Fullmakter som har kommet inn
 - c. Valg av møtesekretær
 - d. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. VALG AV PROTOKOLLVITNER
Styret foreslår at seksjonseiere Jørn Wichne Pedersen og Dag Øvstedal signerer protokollen.
3. FASTSETTELSE AV HONORARER
 - a. Styret foreslår at styrehonoraret holdes uendret fra tidligere år dvs. kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 pr tre styremedlemmer.
4. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP 2022
Årsrapporten og årsregnskap fra styret vedlegges, og anbefales godkjent
 - a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
 - b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
5. BUDSJETT FOR 2023
For 2023 er det budsjettert med totalt 3 675 000 på Drift og Vedlikeholdsposten/Større vedlikeholdsarbeid.
Denne summen begrunnes med utgifter til fasadeprosjektet (3 500 000), generelt vedlikehold 100 000, el-kontroll 35 000, årskontroll brannvarslingsanlegg 15 000. Midlene til inndekning må det søkes lån til via OBOS-banken.
Det er også tatt høyde for økte kommunale avgifter, lånekostnader og forsikring.



Vi budsjetterer dermed med et merforbruk i år på -1 812 445, som forutsettes dekket inn i sin helhet gjennom egenandel fra seksjonseiere og nytt låneopptak.

a. Budsjett for 2023 anbefales godkjent

6. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Eidar Valde går av som styremedlem og må erstattes.

Styreleder Jostein Haugen (B-oppg), styremedlem Kjerstin Owren (A-oppg) og styremedlem Mattis Weien Grimstad (B-oppg) har sagt seg villige til å stille til gjenvalg ett år til.

Hele Styret er på valg årlig, men gjenvalg/overlapp er ønskelig for å sikre kontinuitet. Vi oppfordrer alle til å stille på valg. Det har ikke kommet inn forslag til noen kandidater til styret innen fristen, men Harald Lindebrekke (A-oppg) har sagt seg villig til å stille som kandidat til styremedlem.

7. VALG AV REVISOR

Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.

8. RENOVERING AV FASADEN

Hovedfasaden mot Waldemar Thranes gate og Fougstadsgate har behov for rehabilitering. Se saksfremstilling i vedlegg.

a.) Styret ber om Årsmøtets godkjenning til å skrive under på kontrakt med valgt entreprenør for renovering av fasade

Krav til flertall: 2/3 flertall av de fremmøte seksjonseierne på Årsmøte

Styrets innstilling: Anbefales godkjent

b.) Valg av finansieringsplan (se forslag til finansiering i vedlegg):

Alt. 1: innskudd per seksjonseier kr 50 000 + låneopptak av 2,4 mill og en husleieøkning på 750,-

Alt. 2: innskudd per seksjonseier kr 75 000 + låneopptak av 1,85 mill og en husleieøkning på 578,-

Alt. 3: innskudd per seksjonseier kr 100 000 + låneopptak av 1,3 mill og en husleieøkning på 407,-

Krav til flertall: 2/3 flertall av de fremmøte seksjonseierne på Årsmøte

Styrets innstilling: Styret anbefaler alternativ 2

9. ØKNING AV FELLESKOSTNADER

Det har det siste året vært en kraftig prisvekst av varer og tjenester som Sameiet benytter seg av.

Blant annet har de store postene som lån, forsikring og kommunale avgifter steget kraftig. Dette medfører at handlingsrommet til styret blir mindre da faste poster øker så mye.



For å sikre fremdeles god og forsvarlig drift i sameiet anbefaler Styret på dette grunnlag å øke felleskostnadene med kr. 200,- per seksjonseier per mnd.

Krav til flertall: 2/3 flertall av de fremmøtte seksjonseierne på Årsmøte

Styrets innstilling: Anbefales godkjent

10. INNKOMNE SAKER/FORSLAG

Seksjonseier Jørn Wichne Pedersen (B-oppg) har sendt inn følgende forslag til årsmøtet:

«Jeg vil foreslå følgende vedtak:

Det settes av penger i budsjettet til enten å fikse eller, om nødvendig, bytte callinganlegget i oppgangene slik at disse virker.

Begrunnelse:

Det er meget ergerlig å ha et callinganlegg som ikke virker, noe som i ytterste konsekvens også kan gå ut over sikkerheten da man ikke vet sikkert hvem man åpner døra for.»

Styrets innstilling/begrunnelse:

Styret har opplevd at det tidsvis er meget dårlig lyd i callinganlegget. Dette er det ved flere anledninger (juni 2022 og desember 2021) prøvd å bøte på gjennom service fra Porttelefon Service AS.

Inntrykket per nå er at lyden begge veier i A er god, mens det er meget varierende i B fremdeles.

Styret stiller seg bak forslaget. Det er avsatt penger på budsjettet til å få tatt en totalgjennomgang/kartlegging av callinganlegget i begge oppganger og utskifting/reparasjon av dette.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent

11. ÅRSMØTET HEVES



Årsrapport 2022 for Sameiet Waldemar Thranes gate 38

Oversikt over styrets arbeide

Saker som er avsluttet

Vannlekkasje fra balkong i A-oppgang

Det ble i mars 2022 oppdaget vannlekkasje fra balkongen i 5. etg venstre side i A-oppgangen ned til 4. etg. under. Forsikringen dekker bare følgeskadene som har kommet i 4.etg. Kaph Entr (fra Gjensidige) var på skadebefaring og åpnet opp i taket under balkongen/4.etg for å konstatere skadeomfang og la det tørke. Det ble heldigvis ikke oppdaget råtedannelse.

ProPlan ble fra Sameiets side engasjert for prosjekteringen og de utarbeidet en oppdragsbeskrivelse som styret godkjente. Pro Plan tok deretter kontakt med Yt Entr. AS som stod for rivningsarbeidet og oppbyggingen av terrassen.

Gjennomført ettårsbefaring av takvinduer

Det ble i juni 2022 gjennomført en ettårskontroll med VD Montasje på utskiftingen av alle takvinduene som ble skiftet 2021. Det ble konstatert at alle brukerne var godt fornøyde med de nye vinduene, men at det fremdeles gjenstod noe malerarbeid for enkelte. Den enkelte seksjonseier ble da kontaktet etter kontrollen og dette ble utbedret umiddelbart.

Høstdugnad med grillfest og innvielse av bakgård

Vi ferdigstilte også prosjektet med bakgården i 2022.

15. september ønsket styret å gjennomføre en høstdugnad med påfølgende grilling av pølser i bakgården. Vi dekket opp langbord og hadde en liten markering av at bakgården endelig var ferdig. Styret ønsker i den forbindelse igjen å rette en takk til arbeidsgruppen for bakgården for deres flotte arbeid, samt alle de som bidro med snekring av plating, pergola og plantekasser. Det var nok mange som fikk kjenne på en liten mestringsfølelse da! Og resultatet har jo blitt veldig bra!

Saker som pågår

Internkontroll

Styret har tatt i bruk Styrerommet.no også for oppfølging av lovpålagt internkontroll. OBOS har på sine nettsider en HMS-modul hvor man enkelt kan registrere alle pålagte rutiner og fremtidige ønskede oppfølgingspunkter, og får en oversiktlig plan for neste kontroll.

- Det skulle vært gjennomført årlig VVS-kontroll av Rørleggersentralen i løpet av høsten 2022. Dette ble utsatt grunnet tvist mellom Rørleggersentralen og en av

sameiets deleiere. Avhengig av utfallet av tvisten vil vi enten gjennomføre kontrollen i løpet av 2023 eller finne en ny rammeavtale med et annet selskap.

- Det ble også utført kontroll av fellesarealer med vaktmester. Han hadde ikke mange anmerkninger, men pekte blant annet på rot i kjellerarealene i A-blokka, og et ødelagt trappetrinn i A-oppgangen som har blitt utbedret. I tillegg var en del av antiskli listene i trappeoppgangen i B-blokka blitt løse. Dette ble utbedret. Ny gjennomgang av fellesarealene er planlagt i mai.
- Det har blitt sendt ut e-post og laget oppslag til alle beboere med informasjon om internkontroll, brannsikring og beboere sitt ansvar.
- Årskontroll på brannvarslingsanlegget ble gjennomført i alle leiligheter i 1. og 2. etg + kjellerleilighetene. En sensor ble byttet i loftsleilighet i B, venstre.
- Det har blitt gjennomført befarings på døren til portrommet ettersom den var i fare for å sette seg fast i isen fordi den var blitt så skjev i festene. Urbana Fasade kom og så på døren og foreslo nye festepunkter og beslag som ville løse problemet også på lang sikt. Håper å få dette løst i løpet av 2023, slik at det ikke er et problem til vinteren.

Fasadeprosjekt/tilstandsrapport

Bakgrunn: Etter at styret fikk tillatelse fra Årsmøtet til å innhente/utarbeide en tilstandsrapport på fasaden, ble det inngått avtale med ProPlan AS (v/ tidl seksjonseier Birger Næss) om å forestå denne. Tilstandsrapporten viser at vi trenger å utbedre fasaden, og det er laget et underlag med nøyaktig spesifisering av alt arbeidet som anbefales å gjøres, som styret ønsker å bruke som underlag for å innhente realistiske tilbud fra flere uavhengige entreprenører.

På årsmøtet i 2022 fikk Styret fullmakt til å "Vedtaket: Årsmøtet gir styret tillatelse til en videre utredning og innhenter priser fra 3-5 entreprenører. Enstemmig vedtatt"

Styret har leid inn ProPlan AS på fastpris til å drive en profesjonell prosess på vegne av sameiet. En forespørsel ble sendt ut og vi mottok tilbud fra 3 leverandører som Proplan kan gå god for og har holdt god kvalitet på arbeide og gjennomføring i tidligere fasade rehabiliteringsprosjekter. På grunn av pandemi og ustabil politisk situasjon i Europa, påvirket dette prisene negativt og Styret valgte derfor å utsette saken til 2023, og be om et oppdatert tilbud fra samme tre leverandører våren 2023.

Se ellers egen sak til behandling på årsmøtet.

Etablering av vedlikeholds historikk i Sameiet

Styret besluttet at det skal settes opp en vedlikeholdshistorikk for sameiet. Denne inneholder detaljer om gjennomførte prosjekter og vedlikeholdsarbeid, slik at det blir enklere for kommende styreverv å ha oversikt over hva som er gjort med hvilket formål.

Utbedring av fasadevegg mot synagoge, samt gavlvegg, pussing av portrom og deler fasade bakgård

Styret har i lengre tid vært klar over at fasadeveggen mot synagogen ikke har vært i tilfredsstillende stand. Den har vært eksponert for vanninntrenging da den manglet murstein og puss på spesielt de nedre delene. Så da styret så at vi hadde noen penger igjen på vedlikeholdsbudsjettet etter bakgårdsprosjektet, så bestemte vi oss for å engasjere XK Entr. til å komme å pusse denne fasadeveggen, fikse gavlveggen (hjørnet inn mot bakgård på høyre side), pusse veggen i portrommet samt utbedre, pusse og male



de nedre partiene av fasaden i bakgården. De vil komme tilbake og ferdigstille pussearbeidene når det har blitt varmere i været (vår/sommer 2023).



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Waldemar Thranesgate 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Waldemar Thranesgate 38.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2022Resultatregnskap 2022Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjetallene 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.

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 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: L7L1I-DEUFG-KSPBW16KDP147TQ-01NWJ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "PenneoTM - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-05 09:44:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LTLI-DEUFO-KSPBW-16KDP-477Q-01NMJ

Dokumentet er signert digitalt, med [Penneo.com](https://penneo.com). Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
ORG.NR. 983 398 014, KUNDENR. 3893**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 150 776	1 150 776	1 150 776	0
Andre inntekter		0	550 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 150 776	1 700 776	1 150 776	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 525	-3 525	-3 700	0
Styrehonorar	4	-25 000	-25 000	-25 000	0
Revisjonshonorar	5	-9 088	-8 029	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-39 856	-38 620	-40 000	0
Konsulenthonorar	6	-2 328	-3 329	-3 000	0
Drift og vedlikehold	7	-1 339 978	-827 452	-1 113 000	0
Forsikringer		-151 907	-137 924	-148 000	0
Kommunale avgifter	8	-210 625	-201 142	-210 000	0
Energi/fyring		-52 969	-66 218	-90 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-118 757	-110 836	-122 000	0
Andre driftskostnader	9	-107 576	-119 957	-102 650	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 061 610	-1 542 032	-1 867 350	0
DRIFTSRESULTAT		-910 834	158 744	-716 574	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	16 775	17 092	15 000	0
Finanskostnader	11	-162 683	-104 907	-144 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-145 908	-87 815	-129 000	0
ÅRSRESULTAT		-1 056 742	70 928	-845 574	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	70 928		
Udekket tap		-1 056 742	0		




SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
ORG.NR. 983 398 014, KUNDENR. 3893


BALANSE

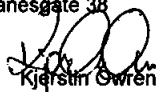
	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 359
Forskuddsbetalte kostnader		50 462	46 285
Driftskonto OBOS-banken		159 737	1 398 267
SUM OMLØPSMIDLER		210 199	1 448 911
SUM EIENDELER		210 199	1 448 911
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 332 482	-2 275 740
SUM EGENKAPITAL		-3 332 482	-2 275 740
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbreviån	13	3 510 286	3 674 628
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 510 286	3 674 628
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 077	13 077
Leverandørgjeld		18 192	36 222
Påløpte renter		1 126	725
SUM KORTSIKTIG GJELD		32 395	50 024
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		210 199	1 448 911
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslø, 3.4.2023

Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 38


Røstejn Haugen


Eldar Valde


Kjerstin Owren


Mattis Weien Grimstad

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesskostnader	1 150 776
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 150 776

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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 2021/2022, og er på kr 25 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 088.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 328
SUM KONSULENTHONORAR	-2 328



NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjekt Planung AS	-43 813
XK ENTREPRENØR AS	-268 200
YT Entreprenør AS	-73 450
Tronslien AS	-828 745
Utlegg bakgård	-62 067
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 276 274
Drift/vedlikehold bygninger	-5 966
Drift/vedlikehold VVS	-3 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 168
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 770
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-5 353
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 339 978

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-146 105
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-60 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-210 625

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-825
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 459
Vaktmestertjenester	-87 770
Renhold ved firmaer	-5 550
Andre fremmede tjenester	-368
Andre kontorkostnader	-1 929
Bank- og kortgebyr	-2 687
Velferdskostnader	-2 988
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-107 576

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	807
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	264
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 704
SUM FINANSINTEKTER	16 775

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-162 683
SUM FINANSKOSTNADER	-162 683

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

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,85 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021

-3 746 156

Nedbetalt tidligere

71 528

Nedbetalt i år

164 342

-3 510 286

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-3 510 286



Budsjett 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 150 776	1 150 776	1 219 240
ANDRE INNTEKTER	0	0	1 650 000
SUM INNTEKTER	1 700 776	1 150 776	2 869 240
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	3 525	3 700	4 000
STYREHONORAR	25 000	25 000	25 000
REVISJONSHONORAR	9 088	10 000	10 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	39 856	40 000	42 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	2 328	3 000	10 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	1 339 978	1 113 000	3 675 000
FORSIKRINGER	151 907	148 000	176 000
KOMMUNALE AVGIFTER	210 625	210 000	250 000
ENERGI / FYRING	52 969	90 000	52 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	118 757	122 000	122 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	107 576	102 650	122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	2 061 610	1 867 350	4 488 000
DRIFTSRESULTAT:	-910 834	329 676	-1 618 760
FINANSINNTEKTER	16 775	15 000	15 000
FINANSKOSTNADER	162 683	144 000	211 505
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-145 908	-129 000	-193 685
RESULTAT	-1 056 742	-845 574	-1 812 445



Sak 8 Fasadeprosjektet

Bakgrunn og valg av entreprenør

Det vises til Vedlikeholdsnøkkelens utarbeidet for Sameiet av Obos, tidligere vedtak i årsmøtet i fjor og årsrapporten for 2022. Fasaden ble sist rehabilitert på midten av 1980-tallet, og er derfor langt mer enn 30 år gammel.

Det ble i 2022 utarbeidet en tilstandsrapport som anbefaler rehabilitering av fasadene ut mot gatene, samt gavlvegg og fasade inn mot bakgård. Styret har på mandat fra Årsmøtet innhentet 3 konkurrerende tilbud og disse har fått oppdaterte priser ila våren. Pro Plan AS gjennomfører anbudsforespørselen sammen med Styret på vegne av Sameiet. Leveransen fra Pro Plan AS er fastpriset.

Pro Plan AS har utarbeidet en detaljert kravspesifikasjon som spesifiserer forventet areal på de forskjellige kvalitetene i fasadene, og vi har fått enhetspriser (priser pr areal) for de forskjellige fasadedelene fra entreprenørene. Basert på møter med alle entreprenørene kan vi konkludere med at alle tre entreprenørene leverer med høy kvalitet, og vi har valgt å ferdigforhandle med de to entreprenørene som leverer med lavest pris. Av disse to kontraktene har Styret sammen med Pro Plan AS innstilt entreprenøren med det beste tilbudet.

Samlet pris i tilbudet er initielt basert på et estimert behov for 30% rehabilitering av fasadene. Entreprenøren har forpliktet seg på enhetsprisene i avtalen.

Fargevalg

Gjennom rengjøring og malingsfjerning vil originalfargene på bygget framkomme. Dette vil legges fram for sameierne sammen med 2 andre alternativer og vi vil gjennomføre en avstemming.

Prosess for å fastsette omfanget og endelig totalkostnad

For å fastsette endelige arealer som må utbedres på fasadene må en grundigere undersøkelse gjøres etter at stillaser er satt opp, maling er fjernet og fasaden er vasket. Da vil Entreprenøren, Pro Plan AS og representant fra Styret gå gjennom hele fasaden og merke arealer som må rehabiliteres. Disse arealene settes så inn i kravspesifikasjonen og endelig totalpris for oppdraget framkommer ved å gange opp arealene med på avtalefestede enhetspriser fra Entreprenøren.

Dersom totalprisen skulle bli høyere enn den totalkostnaden som er presentert og vedtatt i Årsmøtet, vil noe av rehabiliteringen bli utsatt slik at man forholder seg til totalbudsjettet gitt av årsmøtet. Rehabiliteringer lavt nede på fasadene, som ikke krever store stillaser, vil typisk være arbeider man ved behov kan utsette.

På samme måte vil en lavere totalpris enn forventet framkomme dersom arealene som må utbedres er mindre enn estimerte 30%



Vedtak og finansiering

Beslutninger om vedlikehold tas i årsmøtet med vanlig flertall av mottatte stemmer. Det skal også nevnes at vi som sameiere ikke kan kreve at slike utgifter skal finansieres av Sameiet. Styret vil presisere at Sameiet får langt dyrere finansiering enn det er rimelig å anta at den enkelte sameier kan forvente å få som privatperson. Dette skyldes at Sameiet ikke kan stille sikkerhet for lånet da bygningsmassen eies av sameierne.

Estimert totalkostnad er satt til 3 500 000 kr. Dette betyr at hver sameier ville betale ca 160 000 kr hver dersom hele beløpet skulle dekkes av et innskudd. Vi er 22 sameiere i Sameiet. Styret velger å legge fram tre finansieringsalternativer basert på 7,25% nominell rente/7,54% eff rente:

	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3
Innskudd pr sameier betalt 3.kvartal 2023	50 000 kr	75 000 kr	100 000 kr
*Tilleggs lån nedbetalt over 30 år	2 400 000 kr	1 850 000 kr	1 300 000 kr
*Økte felleskostnader pr mnd	750 kr	578 kr	407 kr
*Ny felleskostnad pr mnd	5 109 kr	4 937 kr	4 766 kr

*Disse kostnadene kan bli lavere dersom behovet for rehabilitering er mindre enn estimert

Styrets forslag til vedtak er:

«Styret gis fullmakt til å gjennomføre fasaderehabilitering med entreprenør og etter prosess som fremlagt på årsmøtet. Arbeidet finansieres etter finansieringsforslag nr 2»

Vi avholder to avstemninger:

1. Avstemming på ja eller nei til å gjennomføre fasaderehabiliteringen som fremlagt.
2. Avstemming på finansieringsforslag. Dersom ingen av finansieringsforslagene får flertall, avholdes en ny avstemming over de to forslagene som fikk flest stemmer.



	A	B	C	D
1	01.05.2023			
2	Dagens inntekt per mnd	95 898		
3	Dagens felleskostnader	4 359		
4	I dag:			
5	Opptatt lån Obos	3 498 352		
6	Rentesats nom. %	6,05 %		
7	løpetid	30.11.2037		
8	rest løpetid	14 år, 8 mnd		
9	renter per mnd			
10	avdrag per mnd			
11	gebyr	50		
12	sum per måned	29 868		
13	% i lån	31,15		
14				
15	3 forslag til finansieringsmodell av fasaderehabilitering 2023:			
16				
17	FORSLAG 1: innskudd kr. 50.000,- + 2 400 000 i lånebehov (kr. 750,- i økte felleskostnader)			
18	Behov	3 500 000		
19	innskudd per seksjonseier	50 000		
20	sum innskudd	1 100 000		
21	rest/lånebehov	2 400 000		
22	løpetid år	30		
23	rente nom	7,25		
24	rente eff	7,54		
25	prosjektperiode/avdragsfrihet	4 mnd		
26	estimert beløp per mnd	16 490		
27				
28	ny total lånekostnad per måned	46 358	41,2	
29				
30	økning i felleskostnader	749,55		
31	Føslag til økning	750		
32	Ny felleskostnad	5 109		
33	ny inntekt	112 398		66 040
34				
35	FORSLAG 2: innskudd kr 75.000,- + 1 850 000 i låneopptak (kr 578,- i økte felleskostnader)			
36	Behov	3 500 000		
37	innskudd per seksjonseier	75 000		
38	sum innskudd	1 650 000		
39	rest/lånebehov	1 850 000		
40	løpetid år	30		
41	rente nom	7,25		
42	rente eff	7,54		
43	prosjektperiode/avdragsfrihet	4 mnd		
44	estimert beløp per mnd	12 723		
45				
46	ny total lånekostnad per måned	42 591	39,2	
47				
48	økning i felleskostnader	578,32		
49	Føslag til økning	578		
50	Ny felleskostnad	4 937		
51	ny inntekt	108 614		66 023
52				
53				
54	FORSLAG 3: innskudd kr 100.000 + 1 300 000 i låneopptak (kr. 407,- i økte felleskostnader)			
55	Behov	3 500 000		
56	innskudd per seksjonseier	100 000		
57	sum innskudd	2 200 000		
58	rest/lånebehov	1 300 000		
59	løpetid år	30		
60	rente nom	7,25		
61	rente eff	7,54		
62	prosjektperiode/avdragsfrihet	4 mnd		
63	estimert beløp per mnd	8 955		
64				
65	ny total lånekostnad per måned	38 823	37,0	
66				
67	økning i felleskostnader	407,05		
68	Føslag til økning	407		
69	Ny felleskostnad	4 766		
70	ny inntekt	104 852		66 029