



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 091 891
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 826 634	1 540 938
Sum inntekter		1 826 634	1 540 938
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 497 308	1 666 813
Sum kostnader		2 554 358	1 723 863
Driftsresultat		-727 724	-182 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 096	20 266
Sum finansinntekter		26 096	20 266
Annen finanskostnad		277 342	150 762
Sum finanskostnader		277 342	150 762
Netto finans		-251 246	-130 496
Resultat før skattekostnad		-978 970	-313 422
Årsresultat		-978 970	-313 422
Totalresultat		-978 970	-313 422
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-978 970	-313 422
Sum overføringer og disponeringer		-978 970	-313 422



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 853 859	1 853 859
Sum varige driftsmidler		1 853 859	1 853 859
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		5 970	5 970
Sum finansielle anleggsmidler		5 970	5 970
Sum anleggsmidler		1 859 830	1 859 830
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		38 026	52 130
Sum fordringer		38 026	52 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		543 939	234 137
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		543 939	234 137
Sum omløpsmidler		581 965	286 266
SUM EIENDELER		2 441 795	2 146 096

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		123 500	123 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		123 500	123 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 034 941	2 055 971
Sum opptjent egenkapital		-3 034 941	-2 055 971
Sum egenkapital		-2 911 441	-1 932 471
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 130 904	3 872 692
Øvrig langsiktig gjeld		98 800	98 800
Sum annen langsiktig gjeld		5 229 704	3 971 492
Sum langsiktig gjeld		5 229 704	3 971 492
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 128	1 081
Leverandørgjeld		56 514	101 821
Annen kortsiktig gjeld		10 890	4 173
Sum kortsiktig gjeld		123 532	107 075
Sum gjeld		5 353 236	4 078 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 441 795	2 146 096



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370566

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 091 891
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 931 091 891
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 826 634	1 540 938
Sum inntekter		1 826 634	1 540 938
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 497 308	1 666 813
Sum kostnader		2 554 358	1 723 863
Driftsresultat		-727 724	-182 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 096	20 266
Sum finansinntekter		26 096	20 266
Annen finanskostnad		277 342	150 762
Sum finanskostnader		277 342	150 762
Netto finans		-251 246	-130 496
Resultat før skattekostnad		-978 970	-313 422
Årsresultat		-978 970	-313 422
Totalresultat		-978 970	-313 422
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-978 970	-313 422
Sum overføringer og disponeringer		-978 970	-313 422



Organisasjonsnr: 931 091 891
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

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			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 853 859	1 853 859
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		5 970	5 970
Sum anleggsmidler		1 859 830	1 859 830
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		38 026	52 130
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		543 939	234 137
Sum omløpsmidler		581 965	286 266
SUM EIENDELER		2 441 795	2 146 096
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		123 500	123 500
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		123 500	123 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 034 941	2 055 971
Sum opptjent egenkapital	-3 034 941	-2 055 971
Sum egenkapital	-2 911 441	-1 932 471
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 130 904	3 872 692
Øvrig langsiktig gjeld	98 800	98 800
Sum annen langsiktig gjeld	5 229 704	3 971 492
Sum langsiktig gjeld	5 229 704	3 971 492
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56 128	1 081
Leverandørgjeld	56 514	101 821
Annen kortsiktig gjeld	10 890	4 173
Sum kortsiktig gjeld	123 532	107 075
Sum gjeld	5 353 236	4 078 567
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 441 795	2 146 096



Organisasjonsnr: 931 091 891
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

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. 7212

A/S Waldemar Thranesgate 68



Velkommen til generalforsamling i A/S Waldemar Thranesgate 68

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 11. april kl. 10:00 og lukker 15. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7212>

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 avgj din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nøkkelfri inngang og callinganlegg
7. Revurdere behov for kabel-TV
8. Vannmåler
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i A/S Waldemar Thranesgate 68



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
OBOS v/Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Sissel Staven og Manijeh Sophia Torabeiggi er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 24



b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7212 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

Sak 6

Nøkkelfri inngang og callinganlegg

Forslag fremmet av:

Magnus Aareskjold Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Undersøke muligheter for å skifte ut nøkkelsystem med moderne nøkkelfrie anlegg. Et bedre callingsystem med video er også å foretrekke.

Forslag til vedtak

Undersøke muligheter og pris for å skifte ut nøkkelsystem og callinganlegg.



Sak 7

Revurdere behov for kabel-TV

Forslag fremmet av:

Magnus Aareskjold Fredriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lurer på om det er nødvendig å betale for kabelTV/lineær TV i dag. Ser at det er en ganske stor post av felleskostnadene og lurer på hvorvidt dette er i bruk og et ønske fra beboerne.

Forslag til vedtak

Revurdere behov for lineær TV.

Avbestille lineær TV om man kan få samme eller bedre internettløsning til samme eller lavere pris.

Sak 8

Vannmåler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Legge inn en vannmåler for å redusere kostnader på vann og avløp

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fatemeh Affi Torabbeigi

Affi ønsker å sitte videre som styreleder, hvor hun føler hun kan bidra mer og yte til at sameiet blir et godt og trygt sted å bo.

Valg av 1 styremedlem Velges for 3 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Oda Karoline Mørk-Ringstad



Oda stille til gjenvalg i styret. Hun føler hun har mer å gi til styreoppgaver og trivsel i sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Sissel Staven



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fatemeh Torabbeigi	Waldemar Thranes Gate 68 C
Styremedlem	Erik Kristofer Forsgren	Waldemar Thranes Gate 68 B
Styremedlem	Oda Karoline Mørk-Ringstad	Waldemar Thranes Gate 68 B
Varamedlem	Sissel Staven	Waldemar Thranes Gate 68 B
Varamedlem	Christian Visnes	Seljebakken 50

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post waldemarthranesgate68@styrerommet.no. Se A/S Waldemar Thranesgate 68s hjemmeside på www.vibbo.no/waldemar-thranesgate-68 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 A/S Waldemar Thranesgate 68

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer. A/S Waldemar Thranesgate 68 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931091891, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 257

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Waldemar Thranesgate 68 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

-Brannsystemet/alarm i bygget sjekket.

Alle leilighetene ble sjekket og flere batterier og røykvarslere ble byttet ut. Hele systemet ble resatt og sjekket. Alle beboere har selv ansvar for å ha brannslukningsapparat i leiligheten som de sjekker hvert år. Batterier i røykvarslere skal også byttes hvert år.

-Nøkkelboks satt opp i oppgang A slik at alle i oppgang A har tilgang til hobbyrommet under oppgangene B,C og D.

-Pipe, inspeksjonsluke reparert på loftet.

-Dugnad gjennomført med Container.

-Noen leiligheter hadde det kaldt inne hos seg og noen mente deres radiatorer ikke fungerte 100%.

Radiatorer som ikke har vært fullstendig varme eller ikke har fungert ble sjekket.

-Restaurasjon av kjeller og forsterkning av vegger er påbegynt i 2024, et arbeid som ble vedtatt 2023. Arbeidet viser seg å være mer omfattende enn først antatt og flere vegger har måttet ytterligere forsterkes og mugg og fukt fjernes aggressivt. Arbeidet vil bli ferdigstilt våren 2024.

Hvis beboere har mistanke om fuktskade eller mugg på veggene i kjellerboden sin bør de kontakte styret snarest.

-Vindu i kjeller reparert. Vinduet var ikke tett mot muren og det kom inn vann.

-Vinduer i 3 og 5 etasje i oppgang A (Siem og Granlund) ble skiftet ut. Etter nesten 2 år ble jobben endelig utført høsten 2023. Byantikvaren ble kontaktet av styreleder. Plan og bygg ble varslet og med alle tillatelser og fargekoder ble arbeidet gjennomført. Ferdigattest er sendt inn til Oslo kommune. Fargekode som er blitt gitt av byantikvaren, er viktig at resterende vinduer ved neste maling og restaurering blir brukt slik at byggets fasade har samme fargekode.

-Styret prøver å få inn tilbud til en ny vaktmester. Etter flere uttalelser fra dere har vi tatt tak og prøver å finne en ny vaktmester, saken vil bli avklart i år.

-Styret prøver å få inn nytt forsikringstilbud da det vi har i dag har blitt veldig dyrt.

-Styrets mål for 2024 er å spare penger på å få ned kostnader der vi kan.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak korrigerer av felleskostnader for næringsseksjon.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rehabilitering av kjeller og utskifting av vinduer.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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 aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 458 433. Dette er en positiv utvikling fra 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Waldemar Thranesgate 68.

Lån

A/S Waldemar Thranesgate 68 har lån i OBOS-banken. 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i WALDEMAR THRANESGT 68 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WALDEMAR THRANESGT 68 AS.

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 rettviseende 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 selskapet 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 selskapets 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. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8YHN6-4T81Y-U05XS-7W4OG-GQZ15-QVFLY



WALDEMAR THRANESGT 68 AS
ORG.NR. 931 091 891, KUNDENR. 7212

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 826 634	1 540 938	1 837 000	1 905 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 826 634	1 540 938	1 837 000	1 905 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 000	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 876	-8 737	-7 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-85 365	-80 180	-82 000	-90 000
Konsulenthonorar	6	-19 442	-9 233	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 243 002	-440 929	-178 000	-128 000
Forsikringer		-188 928	-169 399	-186 000	-208 000
Kommunale avgifter	8	-448 518	-365 811	-407 500	-510 000
Energi/fyring		-222 132	-350 545	-277 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-144 728	-133 634	-135 000	-159 000
Andre driftskostnader	9	-138 317	-108 347	-137 000	-127 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 554 358	-1 723 863	-1 472 000	-1 548 050
DRIFTSRESULTAT		-727 724	-182 925	365 000	356 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	26 096	20 266	18 320	0
Finanskostnader	11	-277 342	-150 762	-185 000	-323 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-251 246	-130 496	-166 680	-323 000
ÅRSRESULTAT		-978 970	-313 422	198 320	33 950
Overføringer:					
Udekket tap		-978 970	0		



A/S Waldemar Thranesgate 68

WALDEMAR THRANESGT 68 AS ORG.NR. 931 091 891, KUNDENR. 7212

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 813 859	1 813 859
Tomt		40 000	40 000
Langsiktige fordringer		5 970	5 970
SUM ANLEGGSMIDLER		1 859 830	1 859 830
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		272	17 641
Forskuddsbetalte kostnader		37 754	34 489
Driftskonto OBOS-banken		542 914	129 359
Sparekonto OBOS-banken		1 026	104 778
SUM OMLØPSMIDLER		581 965	286 266
SUM EIENDELER		2 441 795	2 146 096
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	123 500	123 500
Udekket tap	14	-3 034 941	-2 055 971
SUM EGENKAPITAL		-2 911 441	-1 932 471
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 130 904	3 872 692
Annen langsiktig gjeld	16	98 800	98 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 229 704	3 971 492
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 890	4 173
Leverandørgjeld		56 514	101 821
Påløpte renter		30 280	1 081
Påløpte avdrag		25 848	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 532	107 075
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 441 795	2 146 096
Pantstillelse	17	6 498 800	6 498 800

Vedlegg 1

14 av 24

7212 Årsrapport 2023.pdf



A/S Waldemar Thranesgate 68

Garantiansvar 0 0

Oslo, 01.03.2024
Styret i Waldemar Thranesgt 68 AS

Fatemeh Torabbeigi/s/ Erik Kristofer Forsgren/s/ Oda K. Mørk-Ringstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 054 548
Felleskostnader, lokale	191 842
Balkong lån	177 612
Oppvarming	175 524
Eiendomsskatt	94 340
Kabel-TV	93 024
Trappevask	20 160
Internett	19 584
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 826 634



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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 6 876.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 442
SUM KONSULENTHONORAR	-19 442

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 184 647
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 124
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-28 703
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 961
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-566
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 243 002

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

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-99 284
Vann- og avløpsavgift	-225 186
Feieavgift	-893
Renovasjonsavgift	-123 156
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-448 518



A/S Waldemar Thranesgate 68

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 506
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 915
Vaktmestertjenester	-20 889
Renhold ved firmaer	-59 896
Snørydding	-20 588
Gressklipping	-3 982
Andre fremmede tjenester	-1 094
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-3 234
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 724
Velferdskostnader	-260
Konstaterte tap	-9 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 317

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	248
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 685
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 155
SUM FINANSINTEKTER	26 096

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 390
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 000
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-50 952
SUM FINANSKOSTNADER	-277 342

NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1929	232 169
Kostpris/balkong/bokf.verdi 2009	2 181 641
Avskrevet tidligere år	-599 951
Avskrevet i år	0
SUM BYGNINGER	1 813 859

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.257

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



A/S Waldemar Thranesgate 68

NOTE: 13

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 123.500,-

fordelt på 247 aksjer à kr 500.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018	-1 563 573	
Nedbetalt tidligere	549 660	
Nedbetalt i år	122 194	
		-891 719

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 080 822	
Nedbetalt tidligere	222 043	
Nedbetalt i år	63 272	
		-2 795 507

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt i år	56 322	
		-1 443 678

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 130 904**

NOTE: 16

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leieboer obligasjoner **-98 800**

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-98 800**



A/S Waldemar Thranesgate 68

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 130 904
Påløpte avdrag	25 848
TOTALT	5 156 752

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 813 859
Tomt	40 000
TOTALT	1 853 859



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76465273. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2024	Krypkjeller	Rehabilitering
2023 - 2023	Vindusutskifting	Enkelte leiligheter
2020 - 2020	Rørrehabilitering	
2018 - 2018	Installasjon bergvarme	Selskapet har byttet oljefyr med bergvarme



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 11.04.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 15.04.24

Selskapsnummer: 7212 Selskapsnavn: A/S Waldemar Thranesgate 68

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 Valg av møteleder</p> <p>OBOS v/Tea Linge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Sissel Staven og Manijeh Sophia Torabeiggi er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000

For

Mot

Sak 6 Nøkkelfri inngang og callinganlegg

Undersøke muligheter og pris for å skifte ut nøkkelsystem og callinganlegg.

For

Mot

Sak 7 Revurdere behov for kabel-TV

Revurdere behov for lineær TV.

Avbestille lineær TV om man kan få samme eller bedre internettløsning til samme eller lavere pris.

For

Mot

Sak 8 Vannmåler

Legge inn en vannmåler for å redusere kostnader på vann og avløp

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Fatemeh Affi Torabbeigi

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Oda Karoline Mørk-Ringstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Sissel Staven



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.