



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 843 355
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS WDM THRANESGT 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 20.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 495 654	1 283 789
Sum inntekter		1 495 654	1 283 789
Kostnader			
Lønnskostnad		132 120	91 280
Annen driftskostnad		804 008	5 892 485
Sum kostnader		936 128	5 983 765
Driftsresultat		559 526	-4 699 976
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		667	4 217
Sum finansinntekter		667	4 217
Annen finanskostnad		154 795	72 665
Sum finanskostnader		154 795	72 665
Netto finans		-154 128	-68 447
Ordinært resultat før skattekostnad		405 398	-4 768 423
Ordinært resultat etter skattekostnad		405 398	-4 768 423
Årsresultat		405 398	-4 768 423
Totalresultat		405 398	-4 768 423
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		405 398	-4 768 423
Sum overføringer og disponeringer		405 398	-4 768 423



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 467 000	1 467 000
Sum varige driftsmidler		1 467 000	1 467 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 467 000	1 467 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 000	
Andre fordringer		287 441	281 089
Sum fordringer		291 441	281 089
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 313	789 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 313	789 632
Sum omløpsmidler		695 753	1 070 721
SUM EIENDELER		2 162 753	2 537 721

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		156 000	156 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		156 000	156 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 316 197	3 721 595
Sum opptjent egenkapital		-3 316 197	-3 721 595
Sum egenkapital		-3 160 197	-3 565 595
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 597 877	4 958 706
Øvrig langsiktig gjeld		691 152	691 152
Sum annen langsiktig gjeld		5 289 029	5 649 858
Sum langsiktig gjeld		5 289 029	5 649 858
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		704	1 073
Leverandørgjeld		17 640	444 523
Annen kortsiktig gjeld		15 577	7 862
Sum kortsiktig gjeld		33 921	453 458
Sum gjeld		5 322 950	6 103 316
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 753	2 537 721



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Wdm Thranesgt 8
avholdes mandag 22. mars 2021 kl. 0900 på Vibbo.no.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av en møtedeltaker som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås at godtgjørelsen for det sittende styret settes til kr 78 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montering av digitale måleravlesere på radiator for fjernavlesing
 - B) Justering av forhåndsinnbetaling for fyring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 05.03.2021
Styret i AS Wdm Thranesgt 8

Benedicte H. Ursin Thyra Kolltveit Selma Øverland Lie

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Benedicte H. Ursin	Waldemar Thranes Gate 8
Styremedlem	Thyra Kolltveit	Waldemar Thranes Gate 8
Styremedlem	Selma Øverland Lie	Waldemar Thranes Gate 8
Varamedlem	Eduardo Fernandez-Ruiz	Waldemar Thranes Gate 8

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om AS Wdm Thranesgt 8

Aksjeselskapet består av 22 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Wdm Thranesgt 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934843355, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Waldemar Thranes Gate 8

Gårds- og bruksnummer :

217 465

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

AS Wdm Thranesgt 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

I tillegg til fortløpende oppgaver, har det vært en del oppfølging i forbindelse med etablering av fibernett i gården samt i forbindelse med etablering av ny restaurant i 1. etasje.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 322 183.

Dette er kr 97 817 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kapitalkostnadene har vært lavere enn budsjettet som følge av lavere renter og at flere har betalt inn på IN-ordningen.

Andre inntekter består i hovedsak av bodleie og salg av bod.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 936 128.

Dette er kr 54 520 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mindre til drift og vedlikehold og energi enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 405 398 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 173 471 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 231 927.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 661 832.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettert med normalt vedlikehold i 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 140 000 i forsikringspremie. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Wdm Thranesgt 8.

Lån

AS Wdm Thranesgt 8 har to lån i OBOS.

Begge lånene er annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Kunkeleirsvelen 43
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Wdm Thranesgt 8

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Wdm Thranesgt 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



BDO

regnskapskikk 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisjonskontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



AS WDM THRANESGT 8
ORG.NR. 934 843 355, KUNDENR. 7756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		221 774	116 870	363 720	332 292
Innkrevde felleskostnader	2	1 056 156	1 057 069	1 056 280	1 128 708
Andre inntekter	3	44 253	55 735	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 322 183	1 229 674	1 420 000	1 481 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 120	-11 280	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-120 000	-80 000	-100 000	-78 000
Revisjonshonorar	6	-7 216	-8 860	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-79 515	-77 275	-79 500	-90 000
Konsulenthonorar	7	-36 209	-24 996	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-134 211	-5 230 414	-190 000	-150 000
Forsikringer		-132 083	-125 928	-132 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-184 557	-173 542	-184 048	-188 248
Energi/fyring		-21 186	-34 790	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 883	-95 141	-97 000	-176 500
Andre driftskostnader	10	-112 147	-121 540	-115 500	-115 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-936 128	-5 983 765	-990 648	-1 020 848
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		386 055	-4 754 091	429 352	4 460 152
Innbetalt andel fellesgjeld		173 471	54 115	0	0
DRIFTSRESULTAT		559 526	-4 699 976	429 352	4 460 152
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	667	4 217	0	0
Finanskostnader	12	-154 795	-72 665	-184 000	-132 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-154 128	-68 447	-184 000	-132 000
ÅRSRESULTAT		405 398	-4 768 423	245 352	328 152
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-4 768 424		
Til annen egenkapital		405 398	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 426 200	1 426 200
Tomt		40 800	40 800
SUM ANLEGGSMIDLER		1 467 000	1 467 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 866	12 029
Kundefordringer		4 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		236 763	228 889
Andre kortsiktige fordringer	14	1 003	703
Energiavregning	18	39 808	39 468
Driftskonto OBOS-banken		400 694	786 031
Sparekonto OBOS-banken		3 619	3 601
SUM OMLØPSMIDLER		695 753	1 070 721
SUM EIENDELER		2 162 753	2 537 721
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital		156 000	156 000
Annen egenkapital	15	-3 316 197	-3 721 595
SUM EGENKAPITAL		-3 160 197	-3 565 595
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 597 877	4 958 706
Borettsinnskudd	17	691 152	691 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 289 029	5 649 858
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 624	7 862
Leverandørgjeld		17 640	444 523
Påløpte renter		704	1 073
Annen kortsiktig gjeld	19	6 953	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		33 921	453 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 162 753	2 537 721
	20	9 941 152	9 941 152



Pantstillelse		
Garantiansvar	0	0

Oslo, 05.03. 2021
Styret i AS Wdm Thranesgt 8

Benedicte H. Ursin/s/

Thyra Kolltveit/s/

Selma Øverland Lie/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	609 024
Felleskostnader lokale	381 132
Kabel-tv	66 000
Kapitalkostnader på IN-lån	110 334
Kapitalkostnader på IN-lån 2	110 621
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-62
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	881
Overført til kapitalkostnader	-221 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 056 156

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Bodleie	11 999
Salg av bod	31 250
Brunata	1 004
SUM ANDRE INNTEKTER	44 253

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 120

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 216.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 209
Andre konsulentonorarer	-29 000
SUM KONSULENTHONORAR	-36 209

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alliero AS	-50 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-50 000
Drift/vedlikehold bygninger	-5 084
Drift/vedlikehold VVS	-3 678
Drift/vedlikehold elektro	-5 480
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 715
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 359
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 895
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-134 211

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 104
Vann- og avløpsavgift	-114 460
Feieavgift	-1 741
Renovasjonsavgift	-63 251
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-184 557

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 117
Lyspærer og sikringer	-3 150
Vaktmestertjenester	-28 848
Renhold ved firmaer	-44 400
Andre fremmede tjenester	-467
Trykksaker	-1 106
Andre kontorkostnader	-8 063
Porto	-1 228
Bank- og kortgebyr	-2 768
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-112 147

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	18
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	379
SUM FINANSINNTEKTER	667

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-14 592
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 203
SUM FINANSKOSTNADER	-154 795

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 261 250
Tomt utskilt	-40 800
Avskrevet tidligere	-853 250
Tilgang bad 2011	1 014 129
Avskrevet tidligere	-630 129
Tilgang fasade 2012	750 000
Avskrevet tidligere	-75 000
SUM BYGNINGER	1 426 200

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.217/bnr.465

Bygningene er ikke avskrevet. Fra 1.1.2017 heller ikke tilgangene.

Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 003
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 003

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 104 454
Egenkapital fra IN tidligere år	121 831
Egenkapital fra IN 2020	173 471
Reduksjon EK fra IN	-83 559
SUM ANNEN EGENKAPITAL	3 316 197

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over



årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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.

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.

NOTE: 16

PANT-OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken

Renter 31.12: 2,8%, løpetid 7 år

Opprinnelig, 2017	-856 463	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	247 520	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	95 680	
Nedbetalt tidligere, IN	121 831	
Nedbetalt i år, IN	39 882	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-351 550

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

OBOS-Banken

Renter 31.12: 2,8% , løpetid 30 år

Opprinnelig, 2019	-4 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	28 406	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	91 678	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	133 589	
Restgjeld til banken pr.31.12.2020		-4 246 327

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN

-4 597 877

Lånet er et annuitetslån.

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-691 152
SUM BORETTSINNSKUDD	-691 152

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-82 758
SUM INNETEKTER	-82 758

KOSTNADER

Administrasjon	7 023
Olje	51 045
Strøm	64 498
SUM KOSTNADER	122 566

SUM ENERGIAVREGNING	39 808
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Brunata	-7 023
Purregebyr innbet.service	70
Purregebyr KUN	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 953

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	691 152
Pantelån	4 597 877
Bregnede IN-forpliktelser	211 743
TOTALT	5 500 772

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 426 200
Tomt	40 800
TOTALT	1 467 000

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr fordelt på 780 aksjer à kr 200.	156 000
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	156 000



Styregodtgjørelse

Det foreslås at godtgjørelsen til styret i år blir på 78 000kr, da det har vært et år uten store ekstraoppgaver eller utgifter. Dette inkluderer 3000kr i godtgjørelse til Ola Mathiesen som satt som styreleder fra generalforsamlingen 2020 frem til han flyttet fra borettslaget i juni.

Innkomne forslag

A) Montering av digitale måleravlesere på radiator for fjernavlesing

Vi er anbefalt å få montert digitale måleravlesere på radiatorne knyttet til sentralvarmeanlegget. Disse vil gjøre fjernavlesing mulig. Dermed vil vi slippe utgifter (og litt praktisk styr) med manuell avlesing på slutten av hver sesong. Vi venter pr i dag (4. mars 2021) på et tilbud på dette fra Brunata, men ny type avlesing vi raskt svare seg økonomisk. Styret foreslår å gå over til digital løsning.

B) Justering av forhåndsinnbetaling for fyring.

De siste to årene har fyringsutgiftene i gården økt betydelig. Dette har medført store årlige ekstraregninger for beboerne. Styret foreslår å få foretatt en justering av de månedlige forhåndsinnbetalingene. Dette vil i så fall justeres ut fra hver enkelt sitt forbruk siste årene.

Valg av nye tillitsvalgte

Alle i det nåværende styret stiller til gjenvalg til samme verv:

Benedicte H. Ursin som Leder

Thyra Kolltveit som Styremedlem

Selma Øverland Lie som Styremedlem

I tillegg stiller **Bjørn Høyer** og **Borghild Brekke** som Varamedlem.

Ingen andre har meldt seg til disse vervene.



Annen informasjon om aksjeselskapet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

AS Wdm Thranesgt 8 har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS som kan kontaktes på telefon 02156.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Reiduns Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles gjennom OBOS. Nøkkel til inngangsdør og dør til søppelrom heter K2 og har spesifisering 4VR-418. Nøkkel til kjeller heter K8 og har spesifisering 4VR-418. Nøkkel til loft heter 1873 og har spesifisering V37700.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6566973. 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.

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020 Fasaderehabilitering

Fasade og balkonger ble rehabilitert høsten 2019-2020. Vinduer på ene siden byttet.

Prosjektet ble mer omfattende enn planlagt, da det viste seg at bygget var i mye dårligere forfatning enn først antatt. Alle felles rørinstallasjoner og alle baderom ble rehabilitert.

2005 - 2005 Våtromsrehabilitering

Våtromsnormen ble ikke fulgt helt ut ved innkassingen av de vertikale rørgjennomføringene, idet det ikke ble lagt membran inne i selve innkassingen.