



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

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, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 234 236	1 138 729
Sum inntekter		1 234 236	1 138 729
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		526 557	766 081
Sum kostnader		549 377	788 901
Driftsresultat		684 859	349 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 709	1 065
Sum finansinntekter		4 709	1 065
Annen finanskostnad		207 491	264 306
Sum finanskostnader		207 491	264 306
Netto finans		-202 782	-263 241
Ordinært resultat før skattekostnad		482 077	86 587
Ordinært resultat etter skattekostnad		482 077	86 587
Årsresultat		482 077	86 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		482 077	86 586
Sum overføringer og disponeringer		482 077	86 586



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		92 424 677	92 220 498
Sum varige driftsmidler		92 424 677	92 220 498
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		92 424 677	92 220 498
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		210	10 826
Sum fordringer		210	10 826
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		330 670	308 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		330 670	308 802
Sum omløpsmidler		330 880	319 628
SUM EIENDELER		92 755 557	92 540 126

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 720 838	2 238 761
Sum opptjent egenkapital		2 720 838	2 238 761
Sum egenkapital		2 820 838	2 338 761
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 616 679	8 853 557
Øvrig langsiktig gjeld		81 300 000	81 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		89 916 679	90 153 557
Sum langsiktig gjeld		89 916 679	90 153 557
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		933	1 528
Leverandørgjeld		396	9 564
Skyldige offentlige avgifter			8 820
Annen kortsiktig gjeld		16 710	27 895
Sum kortsiktig gjeld		18 039	47 807
Sum gjeld		89 934 718	90 201 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 755 556	92 540 125



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 693308

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 11.09.2021



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 234 236	1 138 729
Sum inntekter		1 234 236	1 138 729
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		526 557	766 081
Sum kostnader		549 377	788 901
Driftsresultat		684 859	349 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 709	1 065
Sum finansinntekter		4 709	1 065
Annen finanskostnad		207 491	264 306
Sum finanskostnader		207 491	264 306
Netto finans		-202 782	-263 241
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		482 077	86 587
Årsresultat		482 077	86 587
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		482 077	86 586
Sum overføringer og disponeringer		482 077	86 586



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

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		92 424 677	92 220 498
Sum varige driftsmidler		92 424 677	92 220 498

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		92 424 677	92 220 498
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		210	10 826
Sum fordringer		210	10 826

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		330 670	308 802
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		330 670	308 802

Sum omløpsmidler		330 880	319 628
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		92 755 557	92 540 126
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 720 838	2 238 761



Sum opptjent egenkapital	2 720 838	2 238 761
Sum egenkapital	2 820 838	2 338 761
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 616 679	8 853 557
Øvrig langsiktig gjeld	81 300 000	81 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	89 916 679	90 153 557
Sum langsiktig gjeld	89 916 679	90 153 557
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	933	1 528
Leverandørgjeld	396	9 564
Skyldige offentlige avgifter		8 820
Annen kortsiktig gjeld	16 710	27 895
Sum kortsiktig gjeld	18 039	47 807
Sum gjeld	89 934 718	90 201 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	92 755 556	92 540 125



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

Generalforsamlingen gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 8 dager før møtet avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møtet er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen generalforsamlingen avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av coronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no.

Selskapsnummer 7654 Selskapsnavn Waldemar Thranes gate 32 Brl

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2. Valg av protokollvitne

Åse Mette Sanden	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3. Godkjenning av årsberetning og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår honorar kr 20 000

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5. Innkomne forslag

Sak 1	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder	Kristoffer Breiby	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Eva Marie Mæhre Sørung	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Håkon Skaug Ingebrigtsen	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Mattis Ohana Goksøyr	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres til styrets mail, slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Waldemar Thranes Gate 32 Brl avholdes digitalt med oppstartsdato tirsdag 22. juni og avsluttes onsdag 30. juni 2021.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret foreslår kr 20 000

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Felling av tre mellom Waldemar Thranes Gate 32 og 30
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 15.16.2021

Styret i Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Kristoffer Breiby Lisbeth Aalberg Martine Valland

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Breiby	Waldemar Thranes Gate 32 C	2019-2021
Styremedlem	Lisbeth Aalberg	Waldemar Thranes Gate 32 C	2019-2021
Styremedlem	Martine Valland	Waldemar Thranes Gate 32 B	2019-2021

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Waldemar Thranes Gate 32 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916124333, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Waldemar Thranesgate 32

Gårds- og bruksnummer:

217 476
7217 476

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Waldemar Thranes Gate 32 Brl har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Borettslagets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 234 236.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 549 377.

Dette er kr 112 623 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning av fordelingsregnskapet med sameiet. Sameiets årsresultat gikk med overskudd, og borettslagets andel av overskuddet ble tilbakeført mot posten kostnader sameie (felleskostnadene som borettslaget betaler til sameiet).

Resultat

Årets resultat på kr 482 077 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 312 841 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Drift og vedlikehold av bygningen betales gjennom kostnader til Sameiet Waldemar Thranes gate 32.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Kommunale avgifter betales gjennom kostnader til Sameiet Waldemar Thranes gate 32.

Energikostnader

Energikostnader betales gjennom kostnader til Sameiet Waldemar Thranes gate 32.

Lån

Waldemar Thranes Gate 32 Brl har to lån i Obos-Banken. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente og løpetid på 28 år. Rentesats pr. 31.12.20: 1,98 %.

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 borettslaget 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
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget 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

Budsjetallene 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 forretningsførers 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 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 borettslagets 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 revisorkontroll 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 333, KUNDENR. 7654

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		271 821	-634 509	271 820	312 841
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		482 077	86 586	149 900	296 880
Tillegg for nye langsiktige lån	13	0	1 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-236 878	-180 257	0	-256 000
Økning egenkapital i fellesanlegg		-204 179	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		41 021	906 329	149 900	40 880
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		312 841	271 821	421 720	353 721
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		330 880	319 628		
Kortsiktig gjeld		-18 039	-47 807		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		312 841	271 821		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 234 236	1 138 729	1 234 000	1 234 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 234 236	1 138 729	1 234 000	1 234 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 978	-13 018	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-52 248	-50 775	-53 000	-54 000
Konsulenthonorar	6	-2 520	-2 710	-8 000	-8 000
Kommunale avgifter	8	-292	-342	0	-300
Kostnader sameie	17	-460 840	-637 849	-662 000	-662 000
Andre driftskostnader	9	-2 680	-61 388	-8 000	-8 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-549 377	-788 902	-764 000	-765 120
DRIFTSRESULTAT		684 859	349 827	470 000	468 880
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 709	1 065	1 100	1 200
Finanskostnader	11	-207 491	-264 306	-321 200	-173 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-202 782	-263 241	-320 100	-172 000
ÅRSRESULTAT		482 077	86 586	149 900	296 880
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		482 077	86 586		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	61 517 443	61 517 443
Tomt		30 000 000	30 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	907 234	703 055
SUM ANLEGGSMIDLER		92 424 677	92 220 498
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		210	10 826
Driftskonto OBOS-banken		330 670	302 802
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 000
SUM OMLØPSMIDLER		330 880	319 628
SUM EIENDELER		92 755 556	92 540 125
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5000		100 000	100 000
Opptjent egenkapital		2 720 838	2 238 761
SUM EGENKAPITAL		2 820 838	2 338 761
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	8 616 679	8 853 557
Borettsinnskudd	14	81 300 000	81 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		89 916 679	90 153 557
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 430	21 273
Leverandørgjeld		396	9 564
Skyldige offentlige avgifter		0	8 820
Påløpte renter		933	1 528
Annen kortsiktig gjeld	15	280	6 622
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 039	47 807
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 755 556	92 540 125
Pantstillelse	16	177 400 000	177 400 000
Garantiansvar	17	105 805	109 285

Oslo, 15.06.2021

Styret i Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag

Kristoffer Breiby /s/

Lisbeth Aalberg /s/

Martine Valland /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	837 972
Lån	396 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 234 236

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2019/2020, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 978.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-292
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-292

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Porto	-341
Bank- og kortgebyr	-2 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 680

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	152
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
Andre renteinntekter	4 229
SUM FINANSINNTEKTER	4 709

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-182 924
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 804
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 822
Renter på leverandørgjeld	-326
Andre rentekostnader	-615
SUM FINANSKOSTNADER	-207 491



NOTE: 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2016	84 159 171
Korrigert 2018	6 000 000
Avskrevet tidligere år	-259 171
Balkonger 2016	1 617 443
Tomt skilt ut	-30 000 000
SUM BYGNINGER	61 517 443

Gnr.217/bnr.476 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Se også note 7.

NOTE: 13

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-8 167 430
Nedbetalt tidligere	306 272
Nedbetalt i år	211 189
	-7 649 969

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	7 601
Nedbetalt i år	25 689
	-966 710

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 616 679**

NOTE: 14

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2016	-81 300 000
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-81 300 000**

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-280
---------	------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-280**

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 300 000
Pantelån	8 616 679
TOTALT	89 916 679

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

Bygninger	61 517 443
Tomt	30 000 000
TOTALT	91 517 443

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 20 deler av Sameiet Waldemar Thranesgate 32.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Waldemar Thranesgate 32 som utgjør kr 105 805.

Selskapets andel i Sameiet Waldemar Thranesgate 32 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg».

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Waldemar Thranes gate 32 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



INNKOMNE FORSLAG

A) Felling av tre mellom Waldemar Thranes Gate 32 og 30

Det er kommet et ønske fra en beboer om å felle treet som står mellom Waldemar Thranes Gate 32 og 30, for å slippe mer lys inn i bakgården og til balkongene i de lavere etasjene av bygården.

Styrets Vurdering:

Treet står på tomtegrensen mellom WTG 32 og 30 og er derfor eid av begge bygården. Et foreløpig prisoverslag viser at det vil ha en kostnad på mellom 30.000kr og 40.000kr +mva. Det er ikke søknadspliktig til Oslo kommune, men kommunen oppfordrer alle gårdeiere til å bevare de trærne som er i byen.

Forslag til Vedtak:

Styret får i oppgave, via Sameiet og Waldemar Thranes gate 30, å jobbe mot å felle treet som står på tomtegrensen mellom Waldemar Thranes gate 30 og 32.

Styrets innstilling:

Ingen anbefaling.



FØLGENDE PERSONER STILLER TIL VALG:

A. Som styreleder for 1 år:

Kristoffer Breiby Waldemar Thranes gate 32 C

B. Som styremedlemmer for 2 år (det skal velges to styremedlemmer):

Eva Marie Mæhre Sørung Waldemar Thranes gate 32 B

Håkon Skaug Ingebrigtsen Waldemar Thranes gate 32 C

Mattis Ohana Goksøyr Waldemar Thranes gate 32 D



Annen informasjon om borettslaget

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 579400. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Energimerking

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