



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 909 544	1 150 776
Sum inntekter		2 909 544	1 150 776
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		5 955 524	2 033 085
Sum kostnader		5 984 049	2 061 610
Driftsresultat		-3 074 505	-910 834
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 499	16 775
Sum finansinntekter		20 499	16 775
Annen finanskostnad		316 362	162 683
Sum finanskostnader		316 362	162 683
Netto finans		-295 863	-145 908
Resultat før skattekostnad		-3 370 368	-1 056 742
Årsresultat		-3 370 368	-1 056 742
Totalresultat		-3 370 368	-1 056 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 370 368	-1 056 742
Sum overføringer og disponeringer		-3 370 368	-1 056 742



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		51 559	50 462
Sum fordringer		51 594	50 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 291	159 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 291	159 737
Sum omløpsmidler		150 885	210 199
SUM EIENDELER		150 885	210 199

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 702 850	3 332 482
Sum opptjent egenkapital		-6 702 850	-3 332 482
Sum egenkapital		-6 702 850	-3 332 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 751 117	3 510 286
Sum annen langsiktig gjeld		6 751 117	3 510 286
Sum langsiktig gjeld		6 751 117	3 510 286
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		53 748	1 126
Leverandørgjeld		26 325	18 192
Annen kortsiktig gjeld		22 545	13 077
Sum kortsiktig gjeld		102 618	32 395
Sum gjeld		6 853 735	3 542 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 885	210 199



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 544031

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 398 014
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38
Forretningsadresse: Waldemar Thranesgate 38
0171 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: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 909 544	1 150 776
Sum inntekter		2 909 544	1 150 776
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	28 525
Annen driftskostnad		5 955 524	2 033 085
Sum kostnader		5 984 049	2 061 610
Driftsresultat		-3 074 505	-910 834
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 499	16 775
Sum finansinntekter		20 499	16 775
Annen finanskostnad		316 362	162 683
Sum finanskostnader		316 362	162 683
Netto finans		-295 863	-145 908
Resultat før skattekostnad		-3 370 368	-1 056 742
Årsresultat		-3 370 368	-1 056 742
Totalresultat		-3 370 368	-1 056 742
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 370 368	-1 056 742
Sum overføringer og disponeringer		-3 370 368	-1 056 742



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		51 559	50 462
Sum fordringer		51 594	50 462
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 291	159 737
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 291	159 737
Sum omløpsmidler		150 885	210 199
SUM EIENDELER		150 885	210 199
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 702 850	3 332 482
Sum opptjent egenkapital		-6 702 850	-3 332 482



Sum egenkapital	-6 702 850	-3 332 482
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 751 117	3 510 286
Sum annen langsiktig gjeld	6 751 117	3 510 286
Sum langsiktig gjeld	6 751 117	3 510 286
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	53 748	1 126
Leverandørgjeld	26 325	18 192
Annen kortsiktig gjeld	22 545	13 077
Sum kortsiktig gjeld	102 618	32 395
Sum gjeld	6 853 735	3 542 681
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	150 885	210 199



Organisasjonsnr: 983 398 014
SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar Thranes gate 38 avholdes torsdag
23.05.2024 kl. 18.00 – 19.30.

Sted: Personalrommet på Ila Skole

SAKSLISTE:

1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN
2. VALG AV PROTOKOLLVITNER
3. FASTSETTELSE AV HONORARER
4. ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING 2023
5. BUDSJETT 2024
6. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET
7. VALG AV REVISOR
8. EKSTRAORDINÆR NEDBETALING AV LÅN
9. ETABLERING AV IN-ORDNING I SAMEIET
10. INNKOMNE SAKER/FORSLAG
11. ÅRSMØTET HEVES

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET

1. GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN / KONSTITUERING
2. VALG AV PROTOKOLLVITNER
Styret foreslår at seksjonseierne Eldar Valde og Dag Øvstedal signerer protokollen sammen med Styreleder.
3. FASTSETTELSE AV HONORARER
 - a. Styret foreslår at styrehonoraret holdes uendret fra tidligere år dvs. kr. 10.000 for styreleder og kr. 5.000 pr tre styremedlemmer.
4. ÅRSRAPPORT, ÅRSREGNSKAP OG REV.BERETNING 2023
Årsrapporten, årsregnskap og revisjonsberetning vedlegges, og anbefales godkjent
 - a) Godkjenning av årsrapport, årsregnskap og revisjonsberetning
 - b) Styret foreslår at årets resultat blir dekket ved overføring fra egenkapital
5. BUDSJETT FOR 2024
Styret har jobbet frem et budsjett hvor reduksjon av kostnadene har vært i fokus for 2024. De fleste store postene øker som følge av prisstigning så som forsikringer kr. 197 000 (+11%) og kommunale avgifter kr. 261 000 (+10-20%). Det forutsettes i budsjettet ingen reduksjon av felleskostnadene inneværende år og heller ingen ekstraordinær innbetaling.
Vi kommer ut med et budsjettert overskudd på driftsresultatet på kr 136 933, mens avdragene på lånene som skal betales er på kr 162 048.

Styret anbefaler at budsjettet for 2024 godkjennes



6. VALG AV MEDLEMMER TIL STYRET

Hele Styret er på valg årlig, men gjenvalg/overlapp er ønskelig for å sikre kontinuitet. Vi oppfordrer alle til å stille på valg.

Et samlet styre har sagt seg villige til å stille til gjenvalg ett år til.

7. VALG AV REVISOR

Styret foreslår at sameiet fortsetter å bruke BDO som revisor.

8. EKSTRAORDINÆR NEDBETALING AV LÅN

Styret foreslår å foreta en ekstraordinær nedbetaling av deler av låneopptaket fra fasadeoppgraderingen i fjor. Se utsendte saksdokument for detaljer.

- a.) Årsmøtet vedtar å foreta en ekstraordinær nedbetaling av lån
- b.) Det legges opp til 3 beløpsalternativer som det vil stemmes over på årsmøtet. Styrets innstilling er beløpsalternativ 2: en innbetaling på kr. 30 000,- per seksjonseier.

Krav til flertall:

Beslutningen om ekstraordinær nedbetaling av lån i Sameiet krever et 2/3-flertall av oppmøtte stemmeberettigede seksjonseiere for både punkt a og b.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent

9. ETABLERING AV IN-ORDNING I SAMEIET

Styret har innhentet informasjon om kostnadene og betingelsene ved å etablere en IN-ordning (Individuell Nedbetalingsordning) i Sameiet. Det vises for øvrig til utsendte saksframlegg.

Kostnadene inkl. mva. for sameiet for å etablere en ordning med mulighet for full nedbetaling av egen fellesgjeld ved to anledninger per år, er etableringskostnad første året på kr 26 500,-, og deretter et årlig adm.gebyr på kr. 12 000,-. Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av denne opsjonen betaler et vederlag til Obos Eiendomsforvaltning på kr. 2 000,-.

Krav til flertall:

Beslutningen om etablering av IN-ordning i Sameiet krever et 2/3-flertall av oppmøtte stemmeberettigede seksjonseiere.

Styret ber Sameiermøte om godkjenning til:

- å inngå avtale med Obos Eiendomsforvaltning AS om etablering av IN-ordning med virkning fra regnskapsåret 2025
- sammenslåing av de to lånene vi har i sameiet idag til ett (løpetid på 20 år)
- en vedtektsendring som nevnt i saksdokumentet.

Styrets innstilling: Anbefales godkjent

10. INNKOMNE SAKER/FORSLAG

Innkommen sak fra seksjonseier Mattis Grimstad som ønsker refusjon av kostnader etter utskifting av vinduer og balkongdør. Se utsendte saksframlegg.



Seksjonseier fremsetter følgende til valg for Årsmøtet:

- a.) Sameiet mener dette skulle vært sameiets ansvar å dekke og vil refundere beboerne i WTG 38b – H501 kostnadene ved vindusskifte.
- b.) *Sameiet ber styret om å utarbeide en veiledning som forklarer alle beboeres ansvar og rettigheter og publiserer dette på en egnet plattform. Likeledes skal styret tilgjengeliggjøre dokumentasjon og retningslinjer for forsikringer som dekker sameierne.*

Krav til flertall:

Beslutningen om tilbakebetaling av kostnader krever et simpelt flertall (50%) av oppmøtte stemmeberettigede seksjonseiere.

Styrets begrunnelse:

- a.) Styret har tidligere behandlet denne saken ved to anledninger og kommet til følgende begrunnelse:
«Ettersom forespørselen ikke ble skriftlig innmeldt eller styrebehandlet, er det krevende for styret å godkjenne utlegget uten protokollført godkjenning på bestillings-/utskiftingstidspunktet. Styret vurderer videre at saksbehandling med tilbakevirkende effekt kan skape en uheldig presedens.»

Det vises også til § 6 *Bygningsmessige arbeider* i Vedtektene til Sameiet at «Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass, utvendige dører e.lign.»

Styrets innstilling: Anbefales ikke godkjent

- b.) Styret mener dette fremkommer greit av Vedtektene § 6 og § 8 slik de foreligger i dag, og trenger ingen spesifisering utover det som videre fremkommer av Eierseksjonsloven.
Alle seksjonseiere har i dag tilgang til Vedtekter og Husordensregler via nettstedet Vibbo.

Styrets innstilling: Anbefales ikke godkjent

11. ÅRSMØTET HEVES



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8MELS-DABLZ-Y1A3Z-JG7AV-CWTAT-BJQIE



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 13:39:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 84ELS-DABLZ-Y1A3Z-JG7AV-CWTAT-BUQJE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 259 544	1 150 776	1 229 184	0
Andre inntekter	3	1 650 000	0	1 650 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 909 544	1 150 776	2 879 184	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-3 525	-4 000	0
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	0
Revisjonshonorar	6	-9 542	-9 088	-10 000	0
Regnskapsførerhonorar		-41 450	-39 856	-42 000	0
Konsulenthonorar	7	-3 400	-2 328	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-5 200 192	-1 339 978	-3 625 000	0
Forsikringer		-175 411	-151 907	-176 000	0
Kommunale avgifter	9	-250 761	-210 625	-250 000	0
Energi/fyring		-51 567	-52 969	-52 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-111 321	-118 757	-122 000	0
Andre driftskostnader	10	-111 880	-107 576	-122 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 984 049	-2 061 610	-4 438 000	0
DRIFTSRESULTAT		-3 074 505	-910 834	-1 558 816	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 499	16 775	15 000	0
Finanskostnader	12	-316 362	-162 683	-261 256	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-295 863	-145 908	-246 256	0
ÅRSRESULTAT		-3 370 368	-1 056 742	-1 805 072	0
Overføringer:					
Udekket tap		-3 370 368	-1 056 742		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		34	0
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		51 525	50 462
Driftskonto OBOS-banken		99 291	159 737
SUM OMLØPSMIDLER		150 885	210 199
SUM EIENDELER		150 885	210 199
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 702 850	-3 332 482
SUM EGENKAPITAL		-6 702 850	-3 332 482
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	6 751 117	3 510 286
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 751 117	3 510 286
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 545	13 077
Leverandørgjeld		26 325	18 192
Påløpte renter		42 386	1 126
Påløpte avdrag		11 362	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 618	32 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		150 885	210 199
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Sameiet Waldemar Thranesgate 38

Jostein Haugen

Kjerstin Owren

Mattis Weien Grimstad

Harald Lindebrekke

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 259 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 259 544

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling	1 650 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 650 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 542.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 400
SUM KONSULENTHONORAR	-3 400

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjekt Planung AS	-171 959
YT Entreprenør AS	-4 955 332
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 127 291
Drift/vedlikehold bygninger	-17 450
Drift/vedlikehold VVS	-3 494
Drift/vedlikehold elektro	-34 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 676
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 781
Kostnader dugnader	-4 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 200 192

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-180 133
Feieavgift	-2 550
Renovasjonsavgift	-68 077
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-250 761

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 761
Vaktmestertjenester	-95 618
Renhold ved firmaer	-1 400
Andre fremmede tjenester	-417
Andre kontorkostnader	-203
Bank- og kortgebyr	-2 672
Velferdskostnader	-110
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-111 880

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 412
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 087
SUM FINANSINTEKTER	20 499

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-224 725
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 185
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-21 664
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 788
SUM FINANSKOSTNADER	-316 362

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

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

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

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-3 746 156
Nedbetalt tidligere	235 870
Nedbetalt i år	144 169
	-3 366 117

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

Nedbetalt i år	0
	-3 385 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-6 751 117



Resultatanalyse 2023 Sameiet Waldemar Thranesgate 38

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 259 544	1 229 184	-30 360	-2 %
Andre inntekter	1 650 000	1 650 000	0	0 %
Sum driftsinntekter	2 909 544	2 879 184	-30 360	-1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-3 525	-4 000	-475	12 %
Styrehonorar	-25 000	-25 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-9 542	-10 000	-458	5 %
Regnskapsførerhonorar	-41 450	-42 000	-550	1 %
Konsulenthonorar	-3 400	-10 000	-6 600	66 %
Drift og vedlikehold	-5 200 192	-3 625 000	1 575 192	-43 %
Forsikringer	-175 411	-176 000	-589	0 %
Kommunale avgifter	-250 761	-250 000	761	0 %
Energi/fyring	-51 567	-52 000	-433	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-111 321	-122 000	-10 679	9 %
Andre driftskostnader	-111 880	-122 000	-10 120	8 %
Sum driftskostnader	-5 984 049	-4 438 000	1 546 049	-35 %
Driftsresultat	-3 074 505	-1 558 816	1 515 689	-97 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	20 499	15 000	-5 499	-37 %
Finanskostnader	-316 362	-261 256	55 106	-21 %
Res. finansinnt./-kostnader	-295 863	-246 256	49 607	-20 %
Årsresultat	-3 370 368	-1 805 072	1 565 296	-87 %



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET WALDEMAR THRANESGATE 38.

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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8MELS-DABLZ-Y1A3Z-JG7AV-CWTAT-BJQIE



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-20 13:39:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 84ELS-DABLZ-Y1A3Z-JG7AV-CWTAT-BUQJE

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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