



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 130 384
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 04.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		847 587	738 002
Sum inntekter		847 587	738 002
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	39 935
Annen driftskostnad		1 018 501	801 444
Sum kostnader		1 081 256	841 379
Driftsresultat		-233 668	-103 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 512	1 512
Sum finansinntekter		2 512	1 512
Annen finanskostnad		68 995	38 128
Sum finanskostnader		68 995	38 128
Netto finans		-66 483	-36 616
Resultat før skattekostnad		-300 151	-139 993
Årsresultat		-300 151	-139 993
Totalresultat		-300 151	-139 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-300 151	-139 993
Sum overføringer og disponeringer		-300 151	-139 993



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 617 600	3 617 600
Sum varige driftsmidler		3 617 600	3 617 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		67 991	54 972
Sum finansielle anleggsmidler		67 991	54 972
Sum anleggsmidler		3 685 591	3 672 572
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		17 582	
Andre fordringer		8 297	6 986
Sum fordringer		25 879	6 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		69 639	166 192
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 639	166 192
Sum omløpsmidler		95 518	173 178
SUM EIENDELER		3 781 109	3 845 750



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		49 068	349 220
Sum opptjent egenkapital		49 068	349 220
Sum egenkapital		70 068	370 220
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 366 551	1 154 208
Øvrig langsiktig gjeld		2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld		3 611 644	3 399 301
Sum langsiktig gjeld		3 611 644	3 399 301
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 157	285
Leverandørgjeld		7 303	12 514
Annen kortsiktig gjeld		79 937	63 430
Sum kortsiktig gjeld		99 397	76 229
Sum gjeld		3 711 041	3 475 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 781 109	3 845 750



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538027

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 130 384
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

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, 27.06.2024



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		847 587	738 002
Sum inntekter		847 587	738 002
Kostnader			
Lønnskostnad		62 755	39 935
Annen driftskostnad		1 018 501	801 444
Sum kostnader		1 081 256	841 379
Driftsresultat		-233 668	-103 377
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 512	1 512
Sum finansinntekter		2 512	1 512
Annen finanskostnad		68 995	38 128
Sum finanskostnader		68 995	38 128
Netto finans		-66 483	-36 616
Resultat før skattekostnad		-300 151	-139 993
Årsresultat		-300 151	-139 993
Totalresultat		-300 151	-139 993
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-300 151	-139 993
Sum overføringer og disponeringer		-300 151	-139 993



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		3 617 600	3 617 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		67 991	54 972
Sum anleggsmidler		3 685 591	3 672 572
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		17 582	8 297
Sum fordringer		8 297	6 986
Sum fordringer		25 879	6 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		69 639	166 192
Sum omløpsmidler		69 639	166 192
Sum omløpsmidler		95 518	173 178
SUM EIENDELER		3 781 109	3 845 750
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	49 068	349 220
Sum opptjent egenkapital	49 068	349 220
Sum egenkapital	70 068	370 220
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 366 551	1 154 208
Øvrig langsiktig gjeld	2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld	3 611 644	3 399 301
Sum langsiktig gjeld	3 611 644	3 399 301
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 157	285
Leverandørgjeld	7 303	12 514
Annen kortsiktig gjeld	79 937	63 430
Sum kortsiktig gjeld	99 397	76 229
Sum gjeld	3 711 041	3 475 530
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 781 109	3 845 750



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENGATE 4

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5149

Thor Olsensgt. 4 B/L



Velkommen til årsmøte i Thor Olsensgt. 4 B/L

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5149>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Thor Olsensgt. 4 B/L



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Cathrine Runhovde er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tarmo Tavas er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Runhovde

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Øidvin Johansen
- Simen Motrøen Halvorsen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Runhovde	Thor Olsens Gate 4
Styremedlem	Einar Døssland	Thor Olsens Gate 4
Styremedlem	Abisherk Vairavanathan	Thor Olsens Gate 4
Varamedlem	Eirik Øidvin Johansen	Thor Olsens Gate 4

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Thor Olsensgt. 4 B/L

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

Thor Olsensgt. 4 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958130384, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 691

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.

Thor Olsensgt. 4 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

2023:

Avholdt 10 styremøter og 1 felles dugnad.

Under følger en oversikt over hva vi har jobbet med dette året, punktene vil bli gjennomgått på årsmøte, still gjerne spørsmål da.

Styret har jobbet, utbedret og planlagt følgende saker:

Spylt rør under gården, og fått laget en ny stakeluke i kjelleren slik at det går an å komme til disse rørene i framtiden

Gjennomført årlig VVS kontroll og mottatt en prioritert vedlikeholdsplan for utskifting/utbedring av rør i gården

Utbedret takvinduene i 3 av 4 loftsleiligheter, grunnen til at den siste ikke er utbedret er at leiligheten står tom

Reparert fortausrist utenfor på gatenivå

Installert waterguard i alle vaskerom

Gjennomført kontroll av sprinkleranlegget i hele gården, både i alle leiligheter og fellesanlegget i kjelleren

Årlig kontroll av tåkeanlegg i loftsleiligheter og fellesanlegg

Montert varmeovner i oppgang/kjellertrapp i B-oppgangen og boden i 1. etg i B-oppgangen etter at rørene frøys alle leilighetene i B-oppgangen

Feid taket for snø, og vi jobber med å samarbeide med T.O gate 6 om en felles snømåke-avtale

Tinglyst overføring av næringsseksjon til borettslaget. Næringsseksjonen ble bygget om til leiligheter og innlemmet i borettslaget i 2008

Reparert låser i port, og ytterdører, samt innbruddsikret kjellerdøra

Skiftet Nett-avtale for alle til OBOS-Nett

Hatt en befaring for å få oversikt over utbedringsmuligheter for bedre ventilasjon i leilighetene spesielt loftsleilighetene

Byttet forsikringsselskap

Meldt gården inn i Huseiernes landsforening



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes avgiftspliktige inntekter (utleie av vegg til reklame) og andre inntekter (innbetalinger via ViaOBOS ordningen).

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes renteøkning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2023 negative disponible midler.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnadene på 10 %.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 500 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thor Olsensgt. 4 B/L.

Lån

Thor Olsensgt. 4 B/L har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B2OTX-3DWJQ-2BN13-VFQMS-JQB4W-83AZV



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

2024-03-07 12:54:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: B2OTX-3DWJQ-2BN13-VFQMS-JQB4W-83AZV

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>

11 av 23

Årsrapport.pdf



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		96 948	304 810	96 948	-3 879
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-300 151	-139 993	39 953	219 745
Tillegg for nye langsiktige lån	15	273 334	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-60 991	-67 412	-63 000	-63 000
Innsk. øremerk. bankkto		-37 769	-456	0	0
Uttak øremerk. bankkto		24 750	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-100 827	-207 861	-23 047	156 745
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-3 879	96 949	73 901	152 866
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		95 518	173 178		
Kortsiktig gjeld		-99 397	-76 229		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	-3 879	96 949		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	739 228	597 244	725 000	840 000
Avgiftspliktige inntekter	3	81 847	0	0	80 000
Andre inntekter	4	26 512	140 758	80 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		847 587	738 002	805 000	920 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-7 755	-4 935	-7 755	-7 755
Styrehonorar	6	-55 000	-35 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	7	-6 602	-9 569	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-81 195	-78 063	-82 000	-86 000
Konsulenthonorar	8	-8 413	-46 398	-6 000	-4 000
Drift og vedlikehold	9	-425 204	-226 562	-78 000	-65 500
Forsikringer		-218 106	-198 665	-218 000	-98 000
Kommunale avgifter	10	-157 220	-127 860	-138 000	-164 000
Energi/fyring		-38 015	-38 269	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 193	-32 530	-36 792	-55 000
Andre driftskostnader	11	-51 554	-43 528	-44 500	-34 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 081 256	-841 379	-714 047	-619 255
DRIFTSRESULTAT		-233 668	-103 377	90 953	300 745
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 512	1 512	0	0
Finanskostnader	13	-68 995	-38 128	-51 000	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-66 483	-36 616	-51 000	-81 000
ÅRSRESULTAT		-300 151	-139 993	39 953	219 745
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-300 151	-139 993		



10

Thor Olsensgt. 4 B/L

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 117 600	2 117 600
Tomt		1 500 000	1 500 000
Øremerkede bankinnskudd	19	67 991	54 972
SUM ANLEGGSMIDLER		3 685 591	3 672 572
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 417	1 630
Kundefordringer		17 582	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 880	5 356
Driftskonto OBOS-banken		61 278	63 607
Sparekonto OBOS-banken		8 362	102 585
SUM OMLØPSMIDLER		95 518	173 178
SUM EIENDELER		3 781 109	3 845 750
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 1 000		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		49 068	349 220
SUM EGENKAPITAL		70 068	370 220
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 366 551	1 154 208
Borettsinnskudd	16	2 245 093	2 245 093
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 611 644	3 399 301
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 167	10 132
Leverandørgjeld		7 303	12 514
Påløpte renter		7 201	285
Påløpte avdrag		4 956	0
Annen kortsiktig gjeld	17	66 770	53 298
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 397	76 229
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 781 109	3 845 750
Pantstillelse	18	5 645 093	5 645 093

Vedlegg 1

14 av 23

Årsrapport.pdf



11

Thor Olsensgt. 4 B/L

Garantiansvar

0

0

Oslo, 19.02.2024

Styret i Borettslaget Thor Olsensgate 4

Cathrine Runhovde /s/

Abisherk Vairavanathan /s/

Einar Døssland /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	572 199
Lån OBOS	115 812
OBOS OpenNet	32 193
Eiendomsskatt	19 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	739 228

**NOTE: 3****AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER**

Utleie av vegg til reklame	81 847
----------------------------	--------

SUM AVGIFTSPLIKTIGE INNTEKTER	81 847
--------------------------------------	---------------

NOTE: 4**ANDRE INNTEKTER**

Inntektsført avsetning	1 462
------------------------	-------

Nettinnbetalinger, ViaOBOS	25 050
----------------------------	--------

SUM ANDRE INNTEKTER	26 512
----------------------------	---------------

Nettinnbetalinger med ViaOBOS-ordningen er betalt inn med KID-nummer 8851000001998, og bokføres automatisk på kto. 399 med kode Nettinnbetalinger.

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755
------------------------------	---------------

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: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 602.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 413
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-8 413
-----------------------------	---------------

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold fasade, S5218	-12 500
Vedlikehold takvinduer, Pallesen Bygg AS	-95 625
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-108 125
Drift/vedlikehold bygninger	-46 260
Drift/vedlikehold VVS	-236 813
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 547
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 030
Kostnader dugnader	-1 429
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-425 204

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-19 035
Vann- og avløpsavgift	-88 213
Feieavgift	-2 550
Renovasjonsavgift	-47 422
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-157 220

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 674
Renhold ved firmaer	-36 165
Andre fremmede tjenester	-5 258
Andre kontorkostnader	-673
Bank- og kortgebyr	-2 661
Velferdskostnader	-2 124
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-51 554

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	270
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	244
SUM FINANSINTEKTER	2 512

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-59 833
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 890
Renter på leverandørgjeld	-272
SUM FINANSKOSTNADER	-68 995

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1990	2 117 600
SUM BYGNINGER	2 117 600

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.208/bnr.691

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-1 800 000
Nedbetalt tidligere	645 792
Nedbetalt i år	59 390
	-1 094 818

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-273 334
Nedbetalt i år	1 601
	-271 733

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 366 551
------------------------------------	-------------------

"Opprinnelig 2023" består av første utbetaling kr 176 709, pluss delutbetaling kr 96 625.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990	-2 087 435
Tilført 2009	-100 000
Tilført 2011	-20 000
Øket tidligere	-37 658
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 245 093

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto tåkeanlegg	-66 770
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 770

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 245 093
Pante- & gjeldsbrevlån	1 366 551
Påløpte avdrag	4 956
TOTALT	3 616 600

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

Bygninger	2 117 600
Tomt	1 500 000
TOTALT	3 617 600

NOTE: 19**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

NOTE: 20**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er oppjustering av innkreving til lån, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslaget er forsikret i Gjensidige med polisenummer 92109862.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	utskifting av postkasser	
2018 - 2018	fasade malt ifm.tagging	
2014	Utbedring av vannlekkasje på inntaksledn	
2013	Sikkerhetsnett mot naboeiendom	Skiftet sikkerhetsnett mot St.Sunniva skole for å ivareta leverandørs tilgang til reklameplasser på sydvestveggen av bygården
2013	Oppgradering av bakgård	Lagt fast dekke og bygget bod anlegg i bakgården
2011	Brannsikring	Installering av brannsikringsanlegg (sprinkelanlegg) og felles brannvarslingsanlegg, med tilhørende brannsikringstiltak i oppgangene.
2011	Piperehabilitering	Rehabilitering av pipeløp i bruk
2010	Oppganger pusset opp	
2009 - 2010	Oppgradering av elektrisk hovedtavle	
2009 - 2010	Fasadevedlikehold	
2009 - 2010	Skifting av låser	Skifting av låser på inngangsparti i begge oppgangene samt kjellerboder
2009 - 2010	Telefonledninger og kabel	Oppgradering av telefonledninger og kabel inn til gård
2009 - 2010	Salg av råloft	Loftet solgt til Byggutvikling Øst som bygget 4 nye leiligheter.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.03.24

Selskapsnummer: 5149 Selskapsnavn: Thor Olsensgt. 4 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Cathrine Runhovde er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tarmo Tavas er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Cathrine Runhovde

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Eirik Øidvin Johansen

Simen Motrøen Halvorsen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.