



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 091 891  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 590 961	1 494 819
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 590 961</b>	<b>1 494 819</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			54 541
Annen driftskostnad		1 080 429	2 713 202
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 137 479</b>	<b>2 824 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>453 482</b>	<b>-1 329 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 722	19 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 722</b>	<b>19 485</b>
Annen finanskostnad		113 871	115 283
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>113 871</b>	<b>115 283</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 149</b>	<b>-95 798</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		358 333	-1 425 772
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 853 859	1 853 859
Sum varige driftsmidler		1 853 859	1 853 859
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		5 970	5 970
Sum finansielle anleggsmidler		5 970	5 970
Sum anleggsmidler		1 859 830	1 859 830
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		32 328	34 503
Sum fordringer		32 328	34 503
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		708 669	609 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 669	609 594
Sum omløpsmidler		740 997	644 097
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 600 827</b>	<b>2 503 927</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		123 500	123 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>123 500</b>	<b>123 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 742 550	2 100 882
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 742 550</b>	<b>-2 100 882</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 619 050</b>	<b>-1 977 382</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 081 783	4 298 476
Øvrig langsiktig gjeld		98 800	98 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 180 583</b>	<b>4 397 276</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 180 583</b>	<b>4 397 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		638	635
Leverandørgjeld		35 049	27 964
Annen kortsiktig gjeld		3 606	55 434
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>39 293</b>	<b>84 033</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 219 876</b>	<b>4 481 309</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 600 827</b>	<b>2 503 927</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230275

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 931 091 891  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANESGT 68 AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 14.05.2022



Organisasjonsnr: 931 091 891  
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 590 961	1 494 819
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 590 961</b>	<b>1 494 819</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			54 541
Annen driftskostnad		1 080 429	2 713 202
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 137 479</b>	<b>2 824 793</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>453 482</b>	<b>-1 329 974</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 722	19 485
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 722</b>	<b>19 485</b>
Annen finanskostnad		113 871	115 283
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>113 871</b>	<b>115 283</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-95 149</b>	<b>-95 798</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		358 333	-1 425 772
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>



Organisasjonsnr: 931 091 891  
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 853 859	1 853 859
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		5 970	5 970
Sum anleggsmidler		1 859 830	1 859 830
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		32 328	34 503
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		708 669	609 594
Sum omløpsmidler		740 997	644 097
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 600 827</b>	<b>2 503 927</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		123 500	123 500
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		123 500	123 500



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 742 550	2 100 882
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 742 550</b>	<b>-2 100 882</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 619 050</b>	<b>-1 977 382</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 081 783	4 298 476
Øvrig langsiktig gjeld	98 800	98 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 180 583</b>	<b>4 397 276</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 180 583</b>	<b>4 397 276</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	638	635
Leverandørgjeld	35 049	27 964
Annen kortsiktig gjeld	3 606	55 434
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>39 293</b>	<b>84 033</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 219 876</b>	<b>4 481 309</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 600 827</b>	<b>2 503 927</b>



Organisasjonsnr: 931 091 891  
WALDEMAR THRANESGT 68 AS

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7212 A/S Waldemar Thranesgate 68





## **Til aksjonærene i A/S Waldemar Thranesgate 68**

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 6. april 2022 kl. 18.00 i bakgården.**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A/S Waldemar Thranesgate 68 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i A/S Waldemar Thranesgate 68  
avholdes onsdag 6. april 2022 kl. 18.00 i bakgården.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2021**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Sikring av berget over terrassen i bakgården
- B) Skiftning av vinduer i en av aksjonærenes leilighet i oppgang A
- C) Neste styre skal få inn tilbud av å fikse taket

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 3 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 21.03.2022

Styret i A/S Waldemar Thranesgate 68

Fatemeh Torabbeigi      Ruben Schmidt Mällberg      Sissel Staven

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Fatemeh Torabbeigi	Waldemar Thranes Gate 68 C
Styremedlem	Ruben Schmidt Mällberg	Waldemar Thranes Gate 68 D
Styremedlem	Sissel Staven	Waldemar Thranes Gate 68 B
Varamedlem	Ståle Grønlund	Waldemar Thranes Gate 68 A
Varamedlem	Christian Visnes	Seljebakken 50

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om A/S Waldemar Thranesgate 68

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Waldemar Thranesgate 68 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931091891, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Waldemar Thranes Gate 68

Gårds- og bruksnummer:

219      257

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

A/S Waldemar Thranesgate 68 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

- Arbeid med elektrisk tavle i kjelleren under: B,C,D
- Godkjenning av utleie
- Skiv til beboere om HMS
- Kontroll av løpende utgifter
- Gått gjennom OPAC vedlikeholdsrapport
- Planting av tulipaner foran bygget
- Inngått vaktmesteravtale med Prima Renhold
- HMS kontroll
- Oppfølging av hva som er gjort i forbindelse med vannskader i forhold til forsikring og vedlikeholdsplikt
- Lyse ut et nytt styremedlem som skal erstatte Ruben.
- Hatt befaring og venter tilbud fra murer for arbeid med himling i kjeller under oppgang A
- Sjekket hva det vil koste å bytte ut asfalt i bakgården
- Arrangert dugnad via nettstedet sjau og bestilt container fra Ragnsells
- Årsberetning signering
- Avholde generalforsamling 6.4.22. Møtet blir ute hvis været tillater det, hvis ikke trekker vi inn til en av aksjonærene.
- På generalforsamling skal det stemmes om, Sikring av berget over terrassen i bakgården, skiftning av vinduer i en av aksjonærenes leilighet i oppgang A, og at neste styre skal få inn tilbud av å fikse taket.
- Honorar for styret er satt til 40.000.- nok i år.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2021 var til sammen kr 1 527 140.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at eiendomsskatten har blitt høyere enn budsjettet, og den viderefaktureres til de aksjonærene det gjelder.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefaktureringer i forbindelse med rørrehabiliteringen.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 137 479.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har gått mer til energi og andre driftskostnader enn budsjettet, mens det har gått mindre til drift og vedlikehold enn forventet.

### Resultat

Årets resultat på kr 358 333 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 701 704.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med normalt vedlikehold i 2022.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og



feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### **Forsikring**

Det er budsjettert med kr 165 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Waldemar Thranesgate 68.

### **Lån**

A/S Waldemar Thranesgate 68 har to lån i OBOS. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkeblomsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Waldemar Thranesgt 68 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Waldemar Thranesgt 68 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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

Generalforsamlingen i Waldemar Thranesgt 68 AS - 2021





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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 527 140	1 494 819	1 514 000	1 528 000
Andre inntekter	3	63 821	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 590 961</b>	<b>1 494 819</b>	<b>1 514 000</b>	<b>1 528 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Avskrivninger		0	-54 541	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 723	-7 388	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-76 305	-75 775	-77 000	-77 800
Konsulenthonorar	7	-11 150	-5 411	0	-5 000
Kontingenter		-1 490	-1 490	0	0
Drift og vedlikehold	8	-38 800	-1 795 721	-150 000	-150 000
Forsikringer		-154 342	-137 109	-145 000	-165 000
Kommunale avgifter	9	-338 397	-318 726	-322 700	-346 500
Energi/fyring		-194 391	-99 374	-100 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 993	-116 832	-120 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-130 839	-155 376	-95 000	-103 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 137 479</b>	<b>-2 824 793</b>	<b>-1 073 750</b>	<b>-1 206 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>453 482</b>	<b>-1 329 974</b>	<b>440 250</b>	<b>321 200</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 722	19 485	0	15 000
Finanskostnader	12	-113 871	-115 283	-115 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-95 149</b>	<b>-95 798</b>	<b>-115 000</b>	<b>15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>358 333</b>	<b>-1 425 772</b>	<b>325 250</b>	<b>336 200</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		358 333	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 813 859	1 813 859
Tomt		40 000	40 000
Langsiktige fordringer		5 970	5 970
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 859 830</b>	<b>1 859 830</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 335
Forskuddsbetalte kostnader		32 328	30 168
Driftskonto OBOS-banken		405 509	107 181
Sparekonto OBOS-banken		303 160	502 413
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>740 997</b>	<b>644 097</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 600 827</b>	<b>2 503 927</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	14	123 500	123 500
Udekket tap	15	-1 742 550	-2 100 882
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 619 050</b>	<b>-1 977 382</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 081 783	4 298 476
Annen langsiktig gjeld	17	98 800	98 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 180 583</b>	<b>4 397 276</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 606	3 434
Leverandørgjeld		35 049	27 964
Påløpte renter		638	635
Annen kortsiktig gjeld		0	52 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>39 293</b>	<b>84 033</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 600 827</b>	<b>2 503 927</b>
Pantstillelse	18	6 498 800	6 498 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2022



Styret i Waldemar Thranesgt 68 AS

Fatemeh Torabbeigi/s/

Ruben Schmidt MÅllberg/s/

Sissel Staven/s/

## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	811 140
Balkong lån	177 612
Felleskostnader	176 772
Oppvarming	175 524
Kabel-tv	93 024
Eiendomsskatt	53 324
Trappevask	20 160
Internett	19 584
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 527 140</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	3
Viderefakturering rørfornyning 2020	63 818
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>63 821</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 723.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 150</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 302
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 785
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-5 959
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-38 800</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-54 273
Vann- og avløpsavgift	-171 514
Feieavgift	-4 703
Renovasjonsavgift	-107 908
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-338 397</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 621
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 454
Lyspærer og sikringer	-2 806
Vaktmestertjenester	-37 359
Renhold ved firmaer	-23 040
Snørydding	-21 298
Andre fremmede tjenester	-25 750
Kontor- og datarekvisita	-673
Trykksaker	-1 022
Andre kontorkostnader	-667
Telefon, annet	-2 736
Porto	-670
Bank- og kortgebyr	-2 744
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-130 839</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	747
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	164
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 811
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>18 722</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 048
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-80 823
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-113 871</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1929.

Gnr.219/bnr.257

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 123.500,-

fordelt på 247 aksjer à kr 500.

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2018	-1 563 573	
Nedbetalt tidligere	295 277	
Nedbetalt i år	127 610	
		-1 140 686

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 080 822	
Nedbetalt tidligere	50 642	
Nedbetalt i år	89 083	
		-2 941 097

---

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-4 081 783</b>
------------------------------------	--	-------------------

---

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Leieboer obligasjoner	-98 800
-----------------------	---------

---

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-98 800</b>
-----------------------------------	----------------

---



**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 081 783
<b>TOTALT</b>	<b>4 081 783</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 813 859
Tomt	40 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 853 859</b>



**Innkomne forslag**

**A) Sikring av berget over terrassen i bakgården**

Sikring av berget i bakgården, over terrassen som nå er sperret av, denne kostanden kommer på ca 100.000kr

**B) Skiftning av vinduer i en av aksjonærenes leilighet i oppgang A**

Utskifting av vinduer hos aksjonær i oppgang A, Hans vinduer er meget dårlige og bør skiftes ut, Det skal stemmes hvis borettslaget skal ta kostnaden eller aksjonæren selv.

**C) Neste styre skal få inn tilbud av å fikse taket**

**Sakene vil bli presentert på generalforsamlingen.**



## **Annen informasjon om aksjeselskapet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

A/S Waldemar Thranesgate 68 har avtale om vaktmestertjeneste med Ren Service AS som kan kontaktes på telefon 22060600.

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

### **Renhold**

Aksjeselskapet har avtale med Prima renhold om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører. Endring av navn på ringeklokke kan meldes til styret.

### **Forsikring**

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

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

### **Brannsikringsutstyr**

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



## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020 Rørrehabilitering

2018 - 2018 Installasjon bergvarme

Selskapet har byttet oljefyr med bergvarme



7212 A/S Waldemar Thranesgate 68

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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