



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 333  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 22.05.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 954 792	1 380 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 954 792</b>	<b>1 380 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 210 643	1 238 016
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 267 693</b>	<b>1 295 066</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 687 099</b>	<b>85 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 990	6 099
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 990</b>	<b>6 099</b>
Annen finanskostnad		388 755	415 619
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>388 755</b>	<b>415 619</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-384 765</b>	<b>-409 520</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 302 334	-324 157
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		91 719 302	92 084 426
Sum varige driftsmidler		91 719 302	92 084 426
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		91 719 302	92 084 426
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		498 548	7 079
Sum fordringer		498 548	7 079
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		315 679	237 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 679	237 373
Sum omløpsmidler		814 227	244 452
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 533 529</b>	<b>92 328 878</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 218 108	2 915 774
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 218 108</b>	<b>2 915 774</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 318 108</b>	<b>3 015 774</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		6 913 045	7 947 236
Øvrig langsiktig gjeld		81 300 000	81 300 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>88 213 045</b>	<b>89 247 236</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>88 213 045</b>	<b>89 247 236</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 229	54 484
Leverandørgjeld		76	140
Annen kortsiktig gjeld		70	11 244
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 375</b>	<b>65 868</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>88 215 420</b>	<b>89 313 104</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 533 529</b>	<b>92 328 878</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 417078

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 916 124 333  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 21.05.2025



Organisasjonsnr: 916 124 333  
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 954 792	1 380 429
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 954 792</b>	<b>1 380 429</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 210 643	1 238 016
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 267 693</b>	<b>1 295 066</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 687 099</b>	<b>85 363</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 990	6 099
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 990</b>	<b>6 099</b>
Annen finanskostnad		388 755	415 619
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>388 755</b>	<b>415 619</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-384 765</b>	<b>-409 520</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 302 334	-324 157
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>



Organisasjonsnr: 916 124 333  
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		91 719 302	92 084 426
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		91 719 302	92 084 426
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		498 548	7 079
Sum fordringer		498 548	7 079
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		315 679	237 373
Sum omløpsmidler		814 227	244 452
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 533 529</b>	<b>92 328 878</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annent innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annent egenkapital		4 218 108	2 915 774



Sum opptjent egenkapital	4 218 108	2 915 774
Sum egenkapital	4 318 108	3 015 774
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 913 045	7 947 236
Øvrig langsiktig gjeld	81 300 000	81 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	88 213 045	89 247 236
Sum langsiktig gjeld	88 213 045	89 247 236
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 229	54 484
Leverandørgjeld	76	140
Annen kortsiktig gjeld	70	11 244
Sum kortsiktig gjeld	2 375	65 868
Sum gjeld	88 215 420	89 313 104
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>92 533 529</b>	<b>92 328 878</b>



Organisasjonsnr: 916 124 333  
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

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 2025

## Innkalling

S.nr. 7654

WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

5. mai 2025 kl. 18:00, Bakgården.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Dugnadsbidrag
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Tea Linge er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7654 Waldemar Thranes Gate 32 Brl.pdf
- 3. ÅRSRAPPORT FOR 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.



Sak 7

## Dugnadsbidrag

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det har vært observert et stadig synkende oppmøte på de felles dugnadene i borettslaget. Dette har ført til at mye av arbeidet faller på de få som møter opp, noe som er urettferdig og belastende for disse beboerne. Dugnadene er viktige da de gir en betydelig besparelse for boligselskapet ved at småjobber i fellesarealene blir utført uten behov for å leie inn eksterne leverandører.

For å sikre rettferdighet og oppmuntre til deltakelse, foreslås det at de som ikke møter opp på dugnadene, bidrar med et beløp. Dette beløpet vil gå til å dekke kostnader for eventuelle eksterne tjenester som må leies inn for å utføre arbeid som ellers ville blitt gjort på dugnad.

### Begrunnelse:

- Rettferdig fordeling av arbeid:** Ved å innføre et dugnadsbidrag vil det bli en mer rettferdig fordeling av
1. arbeidsbyrden. De som ikke kan eller vil delta på dugnadene, vil kunne bidra økonomisk.
- Økt oppmøte:** Et økonomisk bidrag kan motivere flere til å delta på dugnadene, da de vil ønske å unngå denne
2. ekstra kostnaden.
- Økonomisk besparelse:** Dugnadene gir en betydelig besparelse for boligselskapet. Ved å sikre at alle bidrar, enten gjennom deltakelse eller økonomisk, kan vi opprettholde denne besparelsen og unngå unødvendige
3. utgifter til eksterne leverandører.

### Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar forslaget om at andelseierne kan betale et dugnadsbidrag dersom de ikke møter opp på dugnad. Styret gis fullmakt til å administrere ordningen.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



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

### 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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>178 584</b>	<b>363 581</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 302 334	-324 157
Tillegg for nye langsiktige lån		9 447 236	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-8 075 807	-178 904
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 405 620	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		365 124	318 064
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>633 267</b>	<b>-184 997</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>811 852</b>	<b>178 584</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		814 227	244 452
Kortsiktig gjeld		-2 375	-65 868
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>811 852</b>	<b>178 584</b>



## WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

ORG.NR. 916 124 333, KUNDENR. 7654

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		348 448	0	0	480 072
Innkrevde felleskostnader	2	1 194 924	1 380 346	1 659 000	1 291 928
Andre inntekter	3	5 800	83	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 549 172</b>	<b>1 380 429</b>	<b>1 659 000</b>	<b>1 772 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 489	-8 829	-6 500	-9 000
Forretningsførerhonorar		-60 480	-57 518	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-42 552	-5 038	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-440	0	0	0
Forsikringer		-20 000	0	0	0
Kommunale avgifter	9	-13 742	-39 249	-30 000	-14 000
Kostnader sameie	14	-2 064 028	-1 124 542	-921 000	-1 100 000
Andre driftskostnader	10	-3 911	-2 840	0	-2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 267 693</b>	<b>-1 295 066</b>	<b>-1 079 550</b>	<b>-1 250 050</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-718 521</b>	<b>85 363</b>	<b>579 450</b>	<b>521 950</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 405 620	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 687 099</b>	<b>85 363</b>	<b>579 450</b>	<b>521 950</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 990	6 099	4 000	4 000
Finanskostnader	12	-388 755	-415 619	-490 000	-351 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-384 765</b>	<b>-409 520</b>	<b>-486 000</b>	<b>-347 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 302 334</b>	<b>-324 157</b>	<b>93 450</b>	<b>174 950</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 302 334	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-324 157		



## WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

ORG.NR. 916 124 333, KUNDENR. 7654

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	61 517 443	61 517 443
Tomt		30 000 000	30 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	201 859	566 983
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>91 719 302</b>	<b>92 084 426</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	7 079
Andre kortsiktige fordringer	15	498 548	0
Driftskonto OBOS-banken		315 679	237 373
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>814 227</b>	<b>244 452</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>92 533 529</b>	<b>92 328 878</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Opptjent egenkapital	16	4 218 108	2 915 774
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 318 108</b>	<b>3 015 774</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	6 913 045	7 947 236
Borettsinnskudd	18	81 300 000	81 300 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>88 213 045</b>	<b>89 247 236</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	11 244
Leverandørgjeld		76	140
Påløpte renter		2 229	40 175
Påløpte avdrag		0	14 309
Annen kortsiktig gjeld	19	70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 375</b>	<b>65 868</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>92 533 529</b>	<b>92 328 878</b>
Pantstillelse	20	177 900 000	177 400 000
Garantiansvar	14	25 944	25 944

Oslo, 24.03.2025,  
Styret i Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag

Olaf Olsen/s/

Eva Marie Sørung/s/

Christina Larsen/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.

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 022 280
Lån	158 928
Eiendomsskatt	13 716
Kapitalkostnader på IN-lån	348 300
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	148
Overført til kapitalkostnader	-348 448
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 194 924</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	2 600
Nøkler	3 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>5 800</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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 489.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 552
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 552</b>

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-440
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-440</b>

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

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

Eiendomsskatt	-13 742
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-13 742</b>

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

Andre fremmede tjenester	-700
Andre kontorkostnader	-1 056
Bank- og kortgebyr	-2 155
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 911</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 036
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-58
Andre renteinntekter	3 012
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 990</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-24 428
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 141
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-348 611
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-9 078
LÅN SAMEIERNE	-3 497
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-388 755</b>

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

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

Gnr.217/bnr.476 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet.

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 20 deler av Sameiet Waldemar Thranesgate 32.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Waldemar Thranesgate 32 som utgjør kr 25 944.

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

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Waldemar Thranes gate 32 er inntatt i "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

IN-avregning	148
7229	498 400
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>498 548</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 862 263
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Egenkapital fra IN 2024	2 405 620
Reduksjon EK fra IN	-49 775
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>4 218 108</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-8 167 430	
Nedbetalt tidligere	1 114 506	
Nedbetalt i år	7 052 924	
		0

## OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	105 688	
Nedbetalt i år	894 312	
		0

## OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 644	
		-1 498 356

## OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,90 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2024	-7 947 236	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	126 927	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	2 405 620	
		-5 414 689
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 913 045</b>

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2016 -81 300 000

**SUM BORETTSINNSKUDD -81 300 000**

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -70

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -70**

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 81 300 000

Pantelån 6 913 045

Beregnete IN-forpliktelser 2 350 521

**TOTALT 90 563 566**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 61 517 443

Tomt 30 000 000

**TOTALT 91 517 443**



## Resultatanalyse 2024

### Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Kapitalkostnader	348 448	0	-348 448	100 %
Innkrevde felleskostnader	1 194 924	1 659 000	464 076	28 %
Andre inntekter	5 800	0	-5 800	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 549 172</b>	<b>1 659 000</b>	<b>109 828</b>	<b>7 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-7 050	-7 050	0	0 %
Styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-5 489	-6 500	-1 011	16 %
Forretningsførerhonorar	-60 480	-60 000	480	-1 %
Konsulenthonorar	-42 552	-5 000	37 552	-751 %
Drift og vedlikehold	-440	0	440	100 %
Forsikringer	-20 000	0	20 000	100 %
Kommunale avgifter	-13 742	-30 000	-16 258	54 %
Kostnader sameie	-2 064 028	-921 000	1 143 028	-124 %
Andre driftskostnader	-3 911	0	3 911	100 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-2 267 693</b>	<b>-1 079 550</b>	<b>1 188 143</b>	<b>-110 %</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>	<b>-718 521</b>	<b>579 450</b>	<b>1 297 971</b>	<b>224 %</b>
Innbetalt andel fellesgjeld	2 405 620	0	-2 405 620	100 %
<b>Driftsresultat</b>	<b>1 687 099</b>	<b>579 450</b>	<b>-1 107 649</b>	<b>-191 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	3 990	4 000	10	0 %
Finanskostnader	-388 755	-490 000	-101 245	21 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-384 765</b>	<b>-486 000</b>	<b>-101 235</b>	<b>21 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>1 302 334</b>	<b>93 450</b>	<b>-1 208 884</b>	<b>-1 294 %</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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 borettslaget 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 avviklet.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

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."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-01 12:20:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DBW3P-F7XS2-KSV2N-KCOTE-8CUNQ-OYUX3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

16 av 20



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Olaf Eberholst Olsen	Waldemar Thranes Gate 32 B
Styremedlem	Eva Marie Mæhre Sørung	Waldemar Thranes Gate 32 B
Styremedlem	Christina Kjellstad Larsen	Waldemar Thranes Gate 32 C

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [wt32@styrerommet.no](mailto:wt32@styrerommet.no). Se Waldemar Thranes Gate 32 Brls hjemmeside på [www.vibbo.no/waldemar-thranes-gate-32](http://www.vibbo.no/waldemar-thranes-gate-32) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Borettslaget består av 20 andelsteiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

217 476

7217 476

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

Waldemar Thranes Gate 32 Brl har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

### Styrets arbeid

I tillegg til ordinære styrerelaterte oppgaver, har styret gjennomført følgende oppgaver:



## **Fuktskader på balkonger**

Ferdigstilt arbeidet som følge av fuktskader på balkonger. Omfattende arbeid som påløp sommeren 2024. Arbeidet ble gjennomført av Hammerstad brødrene.

## **Repreasjon utelys**

Repreasjon av utelys i bakgård som følge av ødelagte sensorer. Separert utelys i inngangsparti, separert utestrøm fra oppgang A, samt utbedringsarbeid i ulike oppganger er utført. Dette har krevd omfattende elektrikerarbeid.

## **Årskontroll brannanlegg**

### **Skadedyrsbekjempelse**

Gjevnlig skadedyrsbekjempelse og kontroll

### **Ny kontrakt med vaktmestertjeneste**

Styret har forhandlet ny avtale med eksisterende vaktmestertjeneste med varighet på 1 år, fremfor 3 år som tidligere. Dette gir borettslaget mer fleksibilitet til å avslutte avtalen, dersom det er ønskelig å bytte vaktmestertjeneste.

### **Ny inngangsport**

Innstallasjon av ny inngangsport har vært et tidkrevende prosjekt. Arbeidet ble gjennomført av Gamle bygårder.

### **Næringseiendommer**

Styret er i dialog med eier av næringseiendommer for fjerning av opphengt reklame, skilt og vifte/ventil som lager støy. Hensikten er å gi fasaden og inngangspartiet et ryddigere og penere uttrykk.

### **Organisere årlig dugnad**



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 7654 Selskapsnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.