



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 994 496  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 27.05.2025

### 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, 15.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948994496

---

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		3 778 242	3 797 009
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 778 242</b>	<b>3 797 009</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		156 317	150 612
Annen driftskostnad		10 286 576	2 799 510
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 442 893</b>	<b>2 950 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 664 651</b>	<b>846 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 373	12 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 373</b>	<b>12 090</b>
Annen finanskostnad		379 724	76 641
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>379 724</b>	<b>76 641</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-368 351</b>	<b>-64 551</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 033 001	782 336
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</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		45 796 000	45 796 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 250 000	2 250 000
Sum varige driftsmidler		48 046 000	48 046 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		14 549	96 950
Sum finansielle anleggsmidler		14 549	96 950
Sum anleggsmidler		48 060 549	48 142 950
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		511 552	257 302
Sum fordringer		511 552	257 302
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 573	547 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 573	547 209
Sum omløpsmidler		519 125	804 511
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 579 674</b>	<b>48 947 461</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 300	6 300
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 300</b>	<b>6 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 393 211	30 426 212
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 393 211</b>	<b>30 426 212</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 399 511</b>	<b>30 432 512</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		7 528 096	1 183 606
Øvrig langsiktig gjeld		17 218 734	17 302 259
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>24 746 830</b>	<b>18 485 865</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>24 746 830</b>	<b>18 485 865</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 361	29 084
Leverandørgjeld		430 972	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>433 333</b>	<b>29 084</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 180 164</b>	<b>18 514 949</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 579 674</b>	<b>48 947 461</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517975

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 994 496  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 27.05.2025

#### 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, 14.06.2025



Organisasjonsnr: 948 994 496  
BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 778 242	3 797 009
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 778 242</b>	<b>3 797 009</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		156 317	150 612
Annen driftskostnad		10 286 576	2 799 510
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 442 893</b>	<b>2 950 122</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 664 651</b>	<b>846 887</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 373	12 090
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 373</b>	<b>12 090</b>
Annen finanskostnad		379 724	76 641
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>379 724</b>	<b>76 641</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-368 351</b>	<b>-64 551</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 033 001	782 336
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</b>



Organisasjonsnr: 948 994 496  
BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		45 796 000	45 796 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 250 000	2 250 000
Sum varige driftsmidler		48 046 000	48 046 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		14 549	96 950
Sum finansielle anleggsmidler		14 549	96 950
Sum anleggsmidler		48 060 549	48 142 950
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		511 552	257 302
Sum fordringer		511 552	257 302
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 573	547 209
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 573	547 209
Sum omløpsmidler		519 125	804 511
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 579 674</b>	<b>48 947 461</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 300	6 300



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>6 300</b>	<b>6 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	23 393 211	30 426 212
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>23 393 211</b>	<b>30 426 212</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>23 399 511</b>	<b>30 432 512</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 528 096	1 183 606
Øvrig langsiktig gjeld	17 218 734	17 302 259
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>24 746 830</b>	<b>18 485 865</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>24 746 830</b>	<b>18 485 865</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 361	29 084
Leverandørgjeld	430 972	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>433 333</b>	<b>29 084</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 180 164</b>	<b>18 514 949</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>48 579 674</b>	<b>48 947 461</b>



Organisasjonsnr: 948 994 496  
BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 554

BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

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 27. mai kl. 16:00 og lukker 30. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/554>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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 BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14



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  
Rigmor Stormark er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Tore Torjussen og Jonni Johannessen 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/tidligere låneopptak.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital/låneopptak

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lise Omholt

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hedda Wasskog Aamo
- Monica Liberg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rigmor Rigmor Stormark



Valg av 1 representant til lorrykvartalet Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som representant til lorrykvartalet :

- Anne Sofie Hertzberg



## Styrets årsrapport

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 8 møter.

Styret har i løpet av styreperioden 2024 – 2025 arbeidet med følgende oppgaver:

- El-tilsyn med oppfølging av anmerkninger fra tilsynet.
- Rydding og kasting av avfall som har samlet seg opp i løpet av mange år tekniske rom og fellesarealene.
- Gjennomgang og rydding av styreboden og makulering av unødvendig arkiv
- Rydding og oppdatering av elektroniske dokumenter og avtaler i Styrerommet
- Fått utført analyse og prioriteringsrapport for fremtidig, nødvendig vedlikehold av boligmassen
- Opprettet risikoanalyse og rutiner for avviksbehandling.
- Avholdt årlig branntilsyn
- Bytte av vaktmester- og renhold. Ny avtale inngått og signert
- Ny og oppdatert avtale inngått med Securitas.
- Innhenting av tilbud på overvåkningskamera og befaring med tre potensielle leverandører
- Montering av overvåkningskamera i garasjeområder og kjellernedganger.
- Tettet lekkasje ned til underetasje fra uteområdene.
- Åpnet og rensset tett avløpsrør i garasjen.
- Innsamling av farlig avfall
- Tetting av lekkasje i rør i sykkelboden
- Skiftet låser på dørene til heisrommene og tekniske rom
- Fjerning av gamle og ubrukte sykler.



## 554 WELHAVENSGATE NR.10 BORETTSLAG

### 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>775 427</b>	<b>266 580</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 033 001	782 336
Tillegg for nye langsiktige lån	16	6 700 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-355 510	-271 436
Innsk. øremerk. bankkto		-1 124	-2 053
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-689 635</b>	<b>508 847</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>85 792</b>	<b>775 427</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		769 125	804 511
Kortsiktig gjeld		-683 333	-29 084
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>85 792</b>	<b>775 427</b>



## BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14 ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 617 808	3 622 884	3 480 000	4 242 000
Ladeinntekter EL-bil		54 940	65 271	30 000	30 000
Andre inntekter	3	105 494	108 854	50 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 778 242</b>	<b>3 797 009</b>	<b>3 560 000</b>	<b>4 322 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 317	-18 612	-18 612	-19 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-8 750	-8 500	-9 000
Andre honorarer		-12 000	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-118 535	-112 570	-119 324	-125 000
Konsulenthonorar	7	-447 554	-75 881	-12 000	-12 000
Kontingenter		-12 600	-12 600	-12 600	-13 000
Drift og vedlikehold	8	-7 355 531	-492 180	-300 000	-500 000
Forsikringer		-295 712	-247 451	-272 196	-326 000
Kommunale avgifter	9	-763 515	-688 461	-777 963	-866 000
Energi/fyring		-290 281	-364 120	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-325 292	-310 509	-322 929	-336 000
Andre driftskostnader	10	-668 806	-486 988	-480 000	-480 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 442 893</b>	<b>-2 950 122</b>	<b>-2 806 124</b>	<b>-3 168 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-6 664 651</b>	<b>846 887</b>	<b>753 876</b>	<b>1 154 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 664 651</b>	<b>846 887</b>	<b>753 876</b>	<b>1 154 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 373	12 090	0	0
Finanskostnader	12	-379 724	-76 641	-64 000	-281 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-368 351</b>	<b>-64 551</b>	<b>-64 000</b>	<b>-281 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-7 033 001</b>	<b>782 336</b>	<b>689 876</b>	<b>873 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 033 001	0		
Til annen egenkapital		0	782 336		



### BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

ORG.NR. 948 994 496, KUNDENR. 554

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	40 222 255	40 222 255
Tomt		5 573 745	5 573 745
Andre varige driftsmidler	14	2 250 000	2 250 000
Miljøbankkonto, øremerket		14 549	96 950
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>48 060 549</b>	<b>48 142 950</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		446 058	96 945
Andre kortsiktige fordringer	15	65 494	160 358
Driftskonto OBOS-banken		646	128 922
Sparekonto OBOS-banken		6 927	418 286
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>519 125</b>	<b>804 511</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>48 579 674</b>	<b>48 947 461</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 63 * 100		6 300	6 300
Opptjent egenkapital		23 393 211	30 426 212
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 399 511</b>	<b>30 432 512</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 528 096	1 183 606
Borettsinnskudd	17	17 207 700	17 207 700
Avsetning bomiljøtiltak	18	11 034	94 559
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>24 746 830</b>	<b>18 485 865</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		430 972	0
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	0
Påløpte renter		2 361	6 391
Påløpte avdrag		0	22 693
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>433 333</b>	<b>29 084</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>48 579 674</b>	<b>48 947 461</b>
Pantstillelse	19	27 507 700	19 007 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025

Styret i Borettslaget Welhavens Gate 10-14

Rigmor Stormark/s/

Lise Omholt/s/

Elsebeth Sandaas/s/



Monica Liberg/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 verdiforingelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 336 240
Garasjeleie	184 800
Eiendomsskatt	96 768
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 617 808</b>

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

Garasje, avregning 2024	44 768
Næringlokaler, felleskostnader og avregning 2024	60 726
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>105 494</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 317
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 317</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 2023/2024, og er på kr 125 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

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

Juridisk bistand	-9 750
OBOS Prosjekt AS	-421 604
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 100
Andre konsulentthonorarer	-3 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-447 554</b>

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

Takarbeid, Oslo Entreprenør Bedrift AS	-3 998 528
Oslo Entreprenør Bedrift AS	-2 940 669
Andre kostnader	-1 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 940 697</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-66 145
Drift/vedlikehold VVS	-18 065
Drift/vedlikehold elektro	-56 152
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-61 682
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 032
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 967
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 381
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 969
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 442
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 355 531</b>

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

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

Eiendomsskatt	-107 571
Vann- og avløpsavgift	-456 201
Renovasjonsavgift	-199 744
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-763 515</b>

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

Lokalleie	-27 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 374
Verktøy og redskaper	-2 301
Driftsmateriell	-640
Vaktmestertjenester	-288 612
Vakthold	-181 736
Renhold ved firmaer	-158 387
Andre fremmede tjenester	-1 578
Andre kontorkostnader	-2 944
Bank- og kortgebyr	-2 452
Velferdskostnader	-1 583
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-668 806</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 608
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 765
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 373</b>

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

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-62 814
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-310 114
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-71
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 725
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-379 724</b>

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

Tilgang 1992	40 222 255
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 222 255</b>

Tomten ble kjøpt i 1990.

Gnr.214/bnr.435

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Garasjeanlegg**

Tilgang 1992	2 250 000	2 250 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 250 000</b>

Garasjeanlegg vurderes til å ikke ha noe verdifall og avskrives ikke. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

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

Garasje avregning 2024	44 768
Næringslokale avregning 2024	20 726
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>65 494</b>

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

OBOS-Boligkreditt AS (tidl OBOS-banken)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	316 394	
Nedbetalt i år	283 673	
		-899 933

**OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-6 700 000	
Nedbetalt i år	71 837	
		-6 628 163

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 528 096**

---

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1991	-380 000	
Opprinnelig 1992	-16 827 700	

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-17 207 700**

---

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**Avsetning bomiljøtiltak -11 034

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-11 034**

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	17 207 700	
Pantelån	7 528 096	
<b>TOTALT</b>	<b>24 735 796</b>	

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

Bygninger	40 222 255	
Tomt	5 573 745	
<b>TOTALT</b>	<b>45 796 000</b>	



Til generalforsamlingen i Borettslaget Welhavens Gate 10-14

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Welhavens Gate 10-14 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Revisjonsberetning.pdf



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 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>.

Oslo, 6. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

Selskapsnummer: 554 Selskapsnavn: BORETTSLAGET WELHAVENS GATE 10-14

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Rigmor Stormark er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Tore Torjussen og Jonni Johannessen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital/låneopptak

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 130 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lise Omholt

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Hedda Wasskog Aamo

Monica Liberg

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Rigmor Rigmor Stormark

Representant til Lorrykvartalet (kun 1 skal velges)

Anne Sofie Hertzberg



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.