



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 30.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		738 002	665 096
Sum inntekter		738 002	665 096
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	37 653
Annen driftskostnad		801 444	605 969
Sum kostnader		841 379	643 622
Driftsresultat		-103 377	21 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 512	503
Sum finansinntekter		1 512	503
Annen finanskostnad		38 128	26 575
Sum finanskostnader		38 128	26 575
Netto finans		-36 616	-26 072
Ordinært resultat før skattekostnad		-139 993	-4 598
Ordinært resultat etter skattekostnad		-139 993	-4 598
Årsresultat		-139 993	-4 598
Totalresultat		-139 993	-4 598
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-139 993	-4 598
Sum overføringer og disponeringer		-139 993	-4 598



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 617 600	3 617 600
Sum varige driftsmidler		3 617 600	3 617 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		54 972	54 516
Sum finansielle anleggsmidler		54 972	54 516
Sum anleggsmidler		3 672 572	3 672 116
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 986	231 196
Sum fordringer		6 986	231 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		166 192	383 964
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		166 192	383 964
Sum omløpsmidler		173 178	615 160
SUM EIENDELER		3 845 750	4 287 276

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		21 000	21 000
Sum innskutt egenkapital		21 000	21 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		349 220	489 213
Sum opptjent egenkapital		349 220	489 213
Sum egenkapital		370 220	510 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 154 208	1 221 620
Øvrig langsiktig gjeld		2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld		3 399 301	3 466 713
Sum langsiktig gjeld		3 399 301	3 466 713
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		285	151
Leverandørgjeld		12 514	244 582
Annen kortsiktig gjeld		63 430	65 617
Sum kortsiktig gjeld		76 229	310 350
Sum gjeld		3 475 530	3 777 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 845 750	4 287 276



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357350

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENGATE 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		738 002	665 096
Sum inntekter		738 002	665 096
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	37 653
Annen driftskostnad		801 444	605 969
Sum kostnader		841 379	643 622
Driftsresultat		-103 377	21 474
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 512	503
Sum finansinntekter		1 512	503
Annen finanskostnad		38 128	26 575
Sum finanskostnader		38 128	26 575
Netto finans		-36 616	-26 072
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-139 993	-4 598
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-139 993	-4 598
Årsresultat		-139 993	-4 598
Totalresultat		-139 993	-4 598
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-139 993	-4 598
Sum overføringer og disponeringer		-139 993	-4 598



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENSGATE 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

3 617 600	3 617 600
-----------	-----------

Sum varige driftsmidler

3 617 600	3 617 600
-----------	-----------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

54 972	54 516
--------	--------

Sum finansielle

anleggsmidler

54 972	54 516
--------	--------

Sum anleggsmidler

3 672 572	3 672 116
-----------	-----------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

6 986	231 196
-------	---------

Sum fordringer

6 986	231 196
-------	---------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

166 192	383 964
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

166 192	383 964
---------	---------

Sum omløpsmidler

173 178	615 160
---------	---------

SUM EIENDELER

3 845 750	4 287 276
-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

21 000	21 000
--------	--------

Sum innskutt egenkapital

21 000	21 000
--------	--------

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	349 220	489 213
Sum opptjent egenkapital	349 220	489 213
Sum egenkapital	370 220	510 213
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 154 208	1 221 620
Øvrig langsiktig gjeld	2 245 093	2 245 093
Sum annen langsiktig gjeld	3 399 301	3 466 713
Sum langsiktig gjeld	3 399 301	3 466 713
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	285	151
Leverandørgjeld	12 514	244 582
Annen kortsiktig gjeld	63 430	65 617
Sum kortsiktig gjeld	76 229	310 350
Sum gjeld	3 475 530	3 777 063
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 845 750	4 287 276



Organisasjonsnr: 958 130 384
BORETTSLAGET THOR OLSENGATE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023

Thor Olsensgt. 4 B/L

8. mars 2023

Selskapsnummer: 5149





Velkommen til årsmøte i Thor Olsensgt. 4 B/L

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

Dato for årsmøtet:

8. mars 2023 kl. 18:00, Hos styreleder Cathrine Runhovde, Thor Olsens Gate 4.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Utbedring av kjellerboder
5. Valg av nytt styre

Med vennlig hilsen,

Styret i Thor Olsensgt. 4 B/L



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 5149 Thor Olsensgt. 4.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

Sak 4

Utbedring av kjellerboder

Forslag fremmet av:

Thomas Dragsnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjellerbodene, spesielt de som har vegg, har forfalt betydelig, og spesielt etter vannskadene som oppstod. Midlertidige tiltak ble iverksatt, men problemet har over tid blitt verre og kjellerbodene trenger utbedring før de forfaller ytterligere. Murpuss faller ned og det er sannsynligvis fuktskader.

Styrets innstilling

Styret ønsker å se på dette som en del av helheten og en prioritert rekkefølge på nødvendig vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak

Utbedring av kjellerboder etter vannskader.

Vedlegg

2. Vedlegg for sak 4.pdf



Sak 5

Valg av nytt styre

Roller og kandidater

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

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

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



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Cathrine Runhovde	Thor Olsens Gate 4
Styremedlem	Kaja Midtbø Astrup	Thor Olsens Gate 4
Styremedlem	Eirik Øidvin Johansen	Thor Olsens Gate 4
Varamedlem	Mari Tvede Lunde	Thor Olsens Gate 4

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Thor Olsensgt. 4 B/L

Borettslaget består av 21 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

208 691

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

Thor Olsensgt. 4 B/L har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Perioden som har vært, 22/23:

Vi har hatt 10 møter, noen digitalt, men de fleste fysisk. Vi har ett fysisk møte med styre i T.O gt. 6 for samarbeid om fasade og Obos nett. Vara har ikke vært aktiv dette året.

Større vedlikeholdsprosjekter:

- Utbedret og reparert luftkanaler og vifte utfra kjellerleilighetene.
- Gjennomført en stor tilstandsrapport og fått laget en vedlikeholdsplan via Obos prosjekt. Denne blir fysisk gått gjennom på GF.
- Gjenopptatt kontakten og samarbeidet med Rørlegger sentralen der vi har en rammeavtale. Vi har hatt en befaring i hele gården, og nå også filmet rørene under gården.
- Opprettet en avtale med Obos-nett i samarbeid med nabogården, info om dette er sendt ut på VIBBO og på FB.
- Vi har hatt befaring og utbedring av fasaden. Dette også i samarbeid med nabogården.
- Vi holder på med utbedringer av takvinduer, det har vært noen små lekkasjer der. Dette følges opp i neste periode.
- Vi har fått nye nøkler til styrets postkasse, styremedlemmene har en hver.
- Styret har besluttet at systemnøkler skal gå via styret. Vi har kjøpt inn noen få som ligger hos styreleder, og beboere kan kjøpe fra styreleder
- Utbedret brun dør ut mot gaten fra kjellerleilighet og ut mot bakgård fra oppgang B
- Innført halvtimes dugnader og hatt det 2 ganger. I tillegg har vi hatt 1 stor dugnad med påfølgende vafler, og 1 beboermøte.
- Vi har satt opp husleia med 23%, dette var helt nødvendig for å forhindre konkurs.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år) framkommer av vedlikeholdsplanen og rørlegger- rapporten. Det nye styre må ta opp lån og utbedre det som er nødvendig iht. plan og rapport.

Informasjon til generalforsamlingen:

- Det skal velges nytt styre på generalforsamlingen og det vil i den forbindelse bli presentert en innstilling til nytt styre. Det vil også være mulig med benkeforslag.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes budsjetteringsfeil. I budsjettet ble det hensyntatt en økning av felleskostnadene fra 01.01.22. Felleskostnadene ble ikke økt i 2022, derav avvik mellom regnskap og budsjett.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes kostnader knyttet til borettslagets vedlikeholdsplan samt økte drift og vedlikeholdskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes rentøkning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 78 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thor Olsensgt. 4 B/L.

Lån

Thor Olsensgt. 4 B/L har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 23 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Thor Olsensgate 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Thor Olsensgate 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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 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.

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



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: DXXVH-HMLTF-SDVT8-DSEWX-GYWD-DLTAN



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-02-23 06:45:34 UTC



Penneo document key: DXXVH-HMLTF-SDVT8-DSEWX-GYWJD-DLTAN

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

Vedlegg 1

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validator>



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		304 810	380 144	304 810	96 948
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-139 993	-4 598	60 000	62 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-67 412	-70 619	-52 000	-63 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-207 405	-75 217	8 000	-500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		97 404	304 928	312 810	96 448
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		173 178	615 160		
Kortsiktig gjeld		-76 229	-310 350		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		96 949	304 810		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	597 244	592 596	683 000	688 000
Andre inntekter	3	140 758	72 500	72 500	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		738 002	665 096	755 500	768 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 653	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-33 000	-33 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-9 569	-7 494	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-78 063	-75 863	-79 000	-82 000
Konsulenthonorar	7	-46 398	0	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-226 562	-74 534	-47 000	-78 000
Forsikringer		-198 665	-187 530	-225 000	-218 000
Kommunale avgifter	9	-127 860	-117 290	-118 000	-138 000
Energi/fyring		-38 269	-38 590	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 530	-60 561	-62 000	0
Andre driftskostnader	10	-43 528	-44 108	-44 500	-44 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-841 379	-643 622	-671 500	-654 500
DRIFTSRESULTAT		-103 377	21 474	84 000	113 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 512	503	0	0
Finanskostnader	12	-38 128	-26 575	-24 000	-51 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-36 616	-26 072	-24 000	-51 000
ÅRSRESULTAT		-139 993	-4 598	60 000	62 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-139 993	-4 598		



10

Thor Olsensgt. 4 B/L

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 117 600	2 117 600
Tomt		1 500 000	1 500 000
Øremerkede bankinnskudd	18	54 972	54 516
SUM ANLEGGSMIDLER		3 672 572	3 672 116
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 630	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 356	231 196
Driftskonto OBOS-banken		63 607	232 282
Sparekonto OBOS-banken		102 585	151 682
SUM OMLØPSMIDLER		173 178	615 160
SUM EIENDELER		3 845 750	4 287 276
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 21 * 1000		21 000	21 000
Opptjent egenkapital		349 220	489 213
SUM EGENKAPITAL		370 220	510 213
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 154 208	1 221 620
Borettsinnskudd	15	2 245 093	2 245 093
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 399 301	3 466 713
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 132	12 203
Leverandørgjeld		12 514	244 582
Påløpte renter		285	151
Annen kortsiktig gjeld	16	53 298	53 414
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 229	310 350
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 845 750	4 287 276
Pantstillelse	17	5 645 093	5 645 093
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.02.2023
Styret i Borettslaget Thor Olsensgate 4

Cathrine Runhovde /s/

Kaja Midtbø Astrup
/s/

Eirik Øidvin Johansen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	472 572
Lån OBOS	115 812
Eiendomsskatt	8 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	597 244

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

Utleie til reklame	79 079
Forsikringsoppgjør dører	61 563
Avsatt eiendomsskatt 2019 TBF	116
SUM ANDRE INNTEKTER	140 758

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 569.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-43 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 648
SUM KONSULENTHONORAR	-46 398

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dører/Snektermester Per Bjerke AS	-143 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-143 125
Drift/vedlikehold bygninger	-16 140
Drift/vedlikehold VVS	-3 175
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 671
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 000
Kostnader dugnader	-3 451
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-226 562

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

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

Eiendomsskatt	-10 019
Vann- og avløpsavgift	-71 600
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-41 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-127 860

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-34 638
Andre fremmede tjenester	-5 828
Bank- og kortgebyr	-2 688
Velferdskostnader	-374
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 528

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	153
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 359
SUM FINANSINNTEKTER	1 512

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-38 128
SUM FINANSKOSTNADER	-38 128

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.208/bnr.691

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011

-1 800 000

Nedbetalt tidligere

578 380

Nedbetalt i år

67 412

-1 154 208

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-1 154 208****NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1990

-2 087 435

Tilført 2009

-100 000

Tilført 2011

-20 000

Øket tidligere

-37 658

SUM BORETTSINNSKUDD**-2 245 093****NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto tåkeanlegg

-53 298

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-53 298****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

2 245 093

Pantelån

1 154 208

TOTALT**3 399 301**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger

2 117 600

Tomt

1 500 000

3 617 600**NOTE: 18****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

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



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471). Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

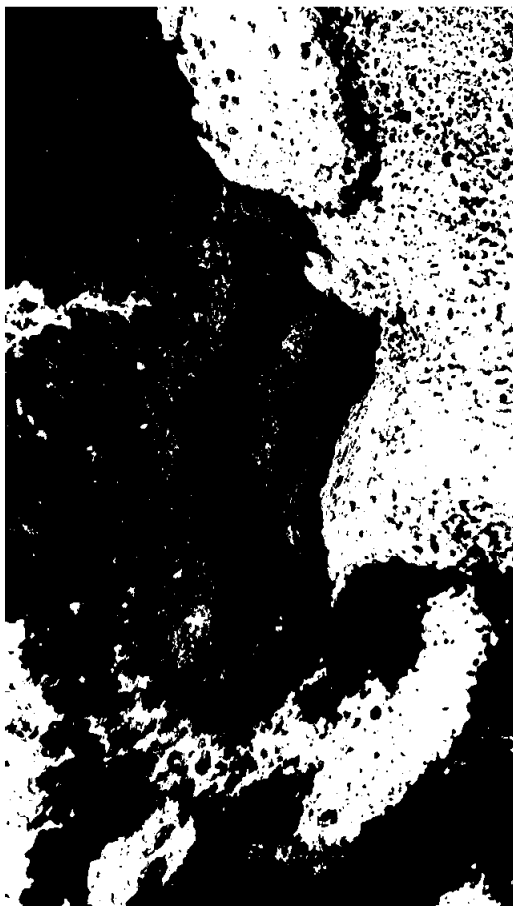
Større vedlikehold og rehabilitering

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

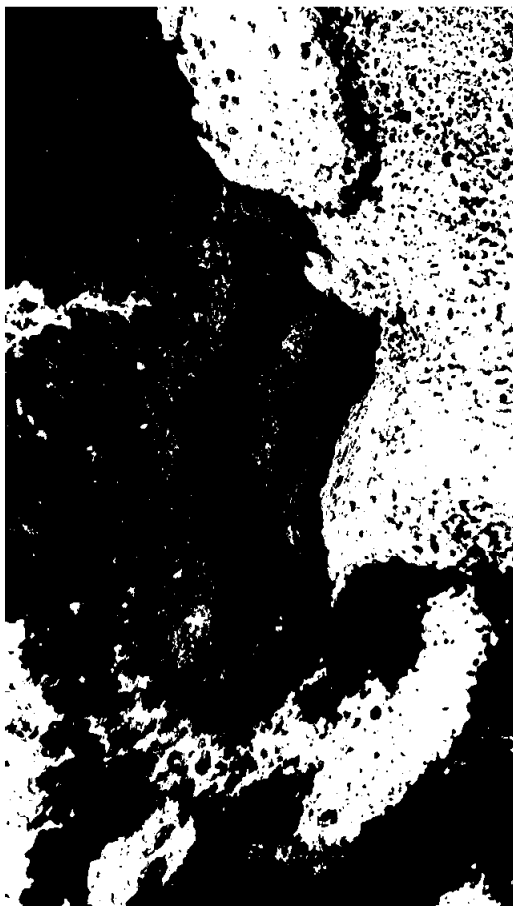


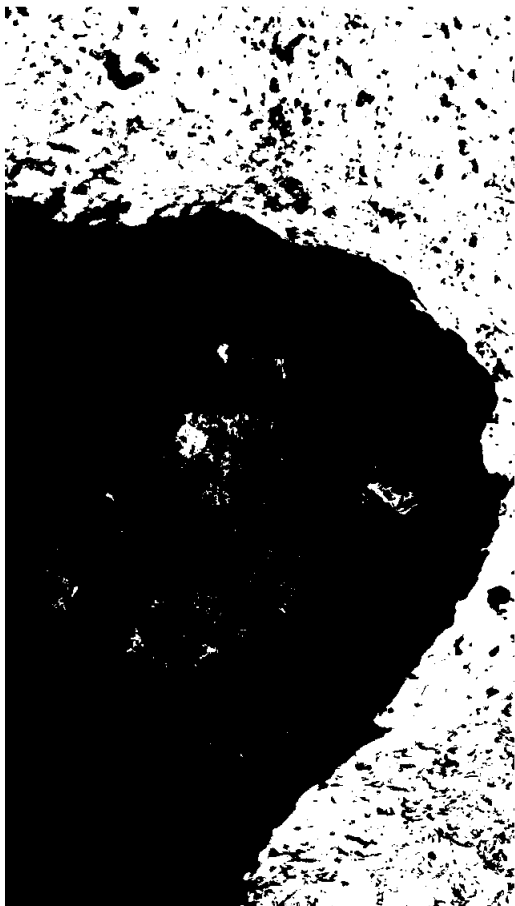
Vedlegg sak 4

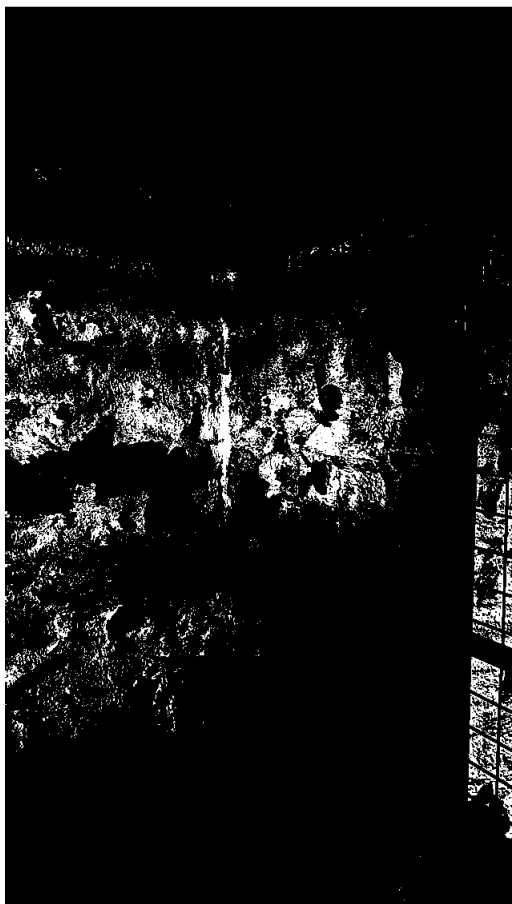


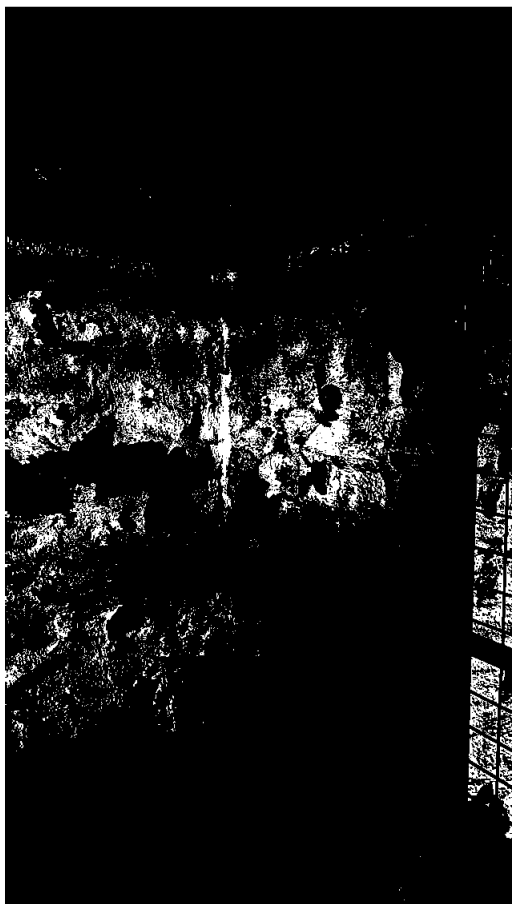














Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.03.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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