



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 412 140
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 22.06.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 994412140

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	823 248	818 158
Annen driftsinntekt		143 639	228 610
Sum inntekter		966 887	1 046 768
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 223 895	2 434 134
Sum kostnader		1 280 945	2 491 184
Driftsresultat		-314 058	-1 444 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 276	545
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	74 300	28 698
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-70 024	-28 153
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-384 082	-1 472 569
Totalresultat		-384 082	-1 472 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	12	165 302	148 752
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	433 239	143 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 239	143 381
Sum omløpsmidler		598 541	292 133
SUM EIENDELER		598 541	292 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	-1 563 291	-1 179 209
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 984 076	1 306 899
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	1 984 076	1 306 899
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 830	119 008
Annen kortsiktig gjeld	16	46 925	45 436
Sum kortsiktig gjeld		177 756	164 443
Sum gjeld		2 161 832	1 471 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		598 541	292 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 438001

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 412 140
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63
Forretningsadresse: c/o Hammersborg Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 3
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

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, 12.06.2023



Organisasjonsnr: 994 412 140
EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2	823 248	818 158
Annen driftsinntekt		143 639	228 610
Sum inntekter		966 887	1 046 768
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 223 895	2 434 134
Sum kostnader		1 280 945	2 491 184
Driftsresultat		-314 058	-1 444 416
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		4 276	545
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	11	74 300	28 698
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-70 024	-28 153
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-384 082	-1 472 569
Totalresultat		-384 082	-1 472 569



Organisasjonsnr: 994 412 140
EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	12	165 302	148 752
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	13	433 239	143 381
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		433 239	143 381
Sum omløpsmidler		598 541	292 133
SUM EIENDELER		598 541	292 133
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	14	-1 563 291	-1 179 209
Gjeld			



Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 984 076	1 306 899
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	15	1 984 076	1 306 899
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		130 830	119 008
Annen kortsiktig gjeld	16	46 925	45 436
Sum kortsiktig gjeld		177 756	164 443
Sum gjeld		2 161 832	1 471 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		598 541	292 133



Organisasjonsnr: 994 412 140
EIERSEKSJONSSAMEIET WALDEMAR
THRANES GATE 63

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet. Individuell nedbetaling av fellesgjeld Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sameiets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra sameiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra sameierne går direkte videre til sameiets långiver og påvirker ikke sameiets likviditet. Nedbetalingene gir de sameierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Sameiets beregnede forpliktelse ovenfor sameierne som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN lån, under noten for annen egenkapital.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note



Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

	Årets	Fjorårets
Folketrygdavgift	7050.00	7050.00
Andre ytelser	50000.00	50000.00
Sum lønnskostnader	57050.00	57050.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63

Tid: 02.05.2023, kl. 18:00

Sted: Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63

Tid: Tid: 02.05.2023, kl. 18:00

Sted: Hammersborg Torg 1, 0179 Oslo

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Antall stemmeberettigede
 - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
 - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
 - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2022**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Andre saker**
- 6. Valg**

Oslo, 24.04.2023

Selskap



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på 50 000 kr.

Sak 5: Andre saker

Ingen saker til votering.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

6.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år



STYRETS ÅRSBERETNING 2022 Eierseksjonssameiet Waldemar Thranesgate 63

Tillitsvalgte

På årsmøtet den 5. mars 2022 fikk styret følgende styresammensetning:

Steven Somerscales Goldenburg, styreleder til 2023
Eirik Arkøy, styremedlem til 2023
Even Hyldmo, styremedlem til 2023

Likestilling

Sameiets styre består av 3 menn. Styrets leder er mann. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet, men alle deltakere på årsmøtet sterkt anbefalt og forespurt om å arbeide i styret.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Andreas Flataker. Selskapets revisor er BDO Norge AS.

Vaktmester Andersen leverer vaktmestertjenester.

Bøtteballetten leverer renholdstjenester.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Waldemar Thranesgate 63 A/B/C i Oslo kommune med gnr. 46, bnr. 19. Gården er fullverdiforsikret i Protector med kundennummer 1494582.

Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt:

Styremøte 12. september 2022
Ekstraordinært sameiermøte 5. oktober 2022
Styremøte 2. november 2022
Styremøte 10. november 2022

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Generell drift og vedlikehold av eiendommen, herunder spesielt lås/ callinganlegg til berørte seksjoner, utvendig spyling/ renhold av portrom og bakgård.
- Iverksatt tiltak for å redusere feilhåndtering av søppel og skrot i bakgård.
- Besvart henvendelser fra eierne og meglere på mail og telefon.
- Vurdert og planlagt langsiktig vedlikehold av bygningen.
- Vurdert og hentet inn tilbud fra entreprenører for oppussing av vinduer/balkongdører for seksjoner med utskifningsbehov.
- Hentet inn tilbud fra vindu-entreprenører
- Vurdert flere kostnadsposter i regnskapet, sparetiltak og nedbetaling av sameiets lån.
- Iverksatt tiltak for å minimere hensetting av skrot og søppel i fellesarealer
- Styreleder har bistått seksjonseiere som har rammet av uhell / vedlikholdsrehabiliteringer
- Styreleder har hatt månedlig dialog med næringstakere

Det har vært to overdragelser i 2022. Styret ønsker de nye sameiere velkommen!

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameiene. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Dokumentet er elektronisk signert

**Ansatte/arbeidsmiljø**

Sameiet har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Diskriminering- og tilgjengelighet

Sameiet har ingen ansatte.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Resultatregnskapet viser et årsresultat, inkludert finansposter, på kr. -384 082.
For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Oslo, 24.4.2023

Steven Somerscales Goldenburg, styreleder / sign.

Eirik Arkøy, styremedlem/ sign.

Even Hyldmo, styremedlem/ sign.

Dokumentet er elektronisk signert



Ekstraordinært sameiermøte 5. oktober 2022

Tid og sted: Onsdag 05.10.2022 kl. 19.00 på Teams
<https://teams.live.com/join/9460391250161>

Referat / notater til styret

1. Bytte av vinduer

Kartlegging og planlegging for gjennomføring.

Innmeldt av: styret W.T.

- Knut Gresvig
- Herman Abrahamsen
- Knut Vassbotn
- Miguel Jacques
- Even Hyldmo

2. Vedlikehold på balkonger vendt mot W.T gate – fjerne rust og male smijerngjerde

Innmeldt av:

Isabell Iren Olsen.

Morten Ståle Nilsen

Da må det rehabiliteres.

Arbeidet på Nordø sin seksjon er enda ikke ferdig, det er store riper i glasset.

3. Fargekode ytterdør.

(Siden det er seksjonseiers ansvar med ytterdør, foreslår jeg at vi får fargekode slik at alle kan male sin egen dør.

Innmeldt av: Isabell Iren Olsen.

Fargekode til dør, sendes som Mail.

Kjøper inn maling til alle i sameiet, og det kan da fordeles ut til alle i sameiet.

Styret, hvor mange dører det gjelder, og kjøpe inn maling.

Tidsfrist:

Er det nødvendig å male listene også.

Fargekode:

Finish:

Dokumentet er elektronisk signert



Sende ut mail, skal det males både dør og karm, eller bare dør. Det er for å vitre hvor mye maling som skal handles inn.

Tidsfrist 30. November.

4. Utbygging av loft

Det er et ønske om å få innspill fra seksjonseierne på hvilken informasjon som er ønskelig at interessepartnerne for oppkjøp deler av loftarealet skal fremlegge i et forslag om oppkjøp til deler av loftet.

Innmeldt av:

Aud Nordø

Morten Ståle Nilsen

Tidligere referat fra Vibeke, ang. Oppkjøp av loftarealet.

Grevig, markedsverdien var lavere enn det som er gjennomsnittet for området.

Konkrete planer for hva man skal gjøre med loftet

Sende ut et skriv, interesseskjema – er det relevant for seksjonseiere

5. Innleie av søppelcontainer

Se på mulighetene for leie av container til dugnad

Innmeldt av: Aud Nordø

WTG 65, sjekke ut mulighetene leie av container.

Dato:

6. Fellesareal i kjeller

Se på mulighetene til å benytte kjellerareal som lagring av blant annet ski, sykler o.l.

Innmeldt av: Morten Ståle Nilsen

Tømt det, ryddet arealet

De som ønsker nøkkel til arealet, vil få tilgang.

7. Forsøplingen i bakgården, åpne dører.

Innmeldt av: Morten Ståle Nilsen

Røyking ved inngangspartiet

Sette opp løsning for håndtering av søppel, sette opp skur, slik at dunkene ikke bare flyter rundt.

Næringsseksjoner -

- Spylt portgangen fra, jempporten og nedover

Calliganlegg

Dokumentet er elektronisk signert



Funker ikke hos Nordø,
Svart boks maling, for inngangsdør til oppgang B.

Styret, Waldemar Thranes Gate 63

Dokumentet er elektronisk signert



Styremøte 12. september 2022

22-002 – Styremøte

12. September 2022

Fremmøtte:

Steven Somerscales Goldenburg
Eirik Arkøy
Even Hyldmo

Kommentar: Samtlige i styret for sameiet Waldemar Thranes Gate 63 deltok.

Referent: Even Hyldmo

Agenda:

1. Vindusarbeid – status og videre arbeid
2. Avfallshåndtering
3. Facebookgruppe
4. Tyveri
5. Skilting
6. Neste beboermøte og styremøte
7. Styrehonorar

1. Vindusarbeid – status og videre arbeid

Det besluttet at utarbeider et skriv som tillater seksjonseiere å melde behov og interesse for utskiftning av vinduer. Hensikten er å kartlegge behovet hos eierseksjonene. Dernest skal styret finne et nytt entrepenørfirma som skal stå for utskiftningen. Vedlikehold av tak er nedprioritert og utsettes til fordel for vindusarbeidet som ferdigsstilles denne runden. Frist for å melde inn interesse er satt til tentativt tre uker, hvor manglende innmelding innen fristen vil medføre at behov og interesse for utskiftning vil tas til følge ved neste utskiftningsrunde. Det vil stilles krav til dokumentasjon av behov for utskiftning, slik at styret kan prioritere utskiftning av vinduer der det er høyst nødvendig. Styremedlem Even vil henge opp utstedt skriv utenfor alle seksjonene.

Per tid er det innmeldt behov fra følgende seksjonseiere i en tilfeldig rekkefølge:

1. Even Hyldmo
2. Knut Vassbotn
3. Herman Abrahamsen
4. Grethe Solum

2. Avfallshåndtering

Avfallshåndteringen som ikke går i orden, medfører kostnader for sameiet.

Dokumentet er elektronisk signert



STYRETS ARSBERE...

Name	Date	Name	Date
Arkøy, Eirik	2023-04-24	Hyldmo, Even	2023-04-24

Identification

 **bankID** Arkøy, Eirik

Identification

 **bankID** Hyldmo, Even
PA MOBIL

Name	Date
Goldenburg, Steven Somerscales	2023-04-25

Identification

 **bankID** Goldenburg, Steven
Somerscales



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

**Eierseksjonssameiet Waldemar
Thranes 2022**

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 63 Org.nr. 994412140

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 63
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter				
	2	823 248	818 158	858 000
Fellesutgifter				946 000
Andre leieinntekter		124 992	130 017	124 000
Tilskudd		11 580	0	0
Fakturert IN lån		0	81 972	83 000
Andre inntekter		7 067	4 681	0
Sum driftsinntekter		966 887	1 034 828	1 065 000
Driftskostnader				
Lønnskostnader	3	57 050	57 050	62 000
Revisjonshonorar	4	220	6 800	7 000
Forretningsførerhonorar		54 945	60 344	58 000
Andre honorarer		25 240	6 285	0
Forsikringspremier		112 049	105 940	122 000
Energikostnader	5	62 273	52 209	39 000
Kommunale avgifter	6	282 810	273 477	277 000
Festeavgift/andre leiekostnader		0	0	1 000
Andre driftskostn. eiendom	7	265 001	261 504	232 000
Driftskostnader administrasjon	8	10 734	9 936	11 000
Reparasjoner og vedlikehold	9	402 297	1 651 198	1 200 000
Andre kostnader	10	8 326	6 441	6 000
Sum driftskostnader		1 280 945	2 491 184	2 015 000
Driftsresultat		-314 058	-1 456 356	-950 000
Finansinntekter		4 276	545	0
Finanskostnader	11	74 300	28 698	64 000
Resultat av finansposter		-70 024	-28 153	-64 000
Årsresultat		-384 082	-1 484 509	-1 014 000

Resultatrapport 2022 for Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 63

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 63
av Hammersborg Eiendomsservice AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	12	165 302	148 752
Bankinnskudd og kontanter	13	433 239	143 381
Sum omløpsmidler		598 541	292 133
Sum eiendeler		598 541	292 133
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-1 179 209	-1 179 209
Årets resultat		-384 082	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 14		-1 563 291	-1 179 209
Langsiktig gjeld			
Lån		1 984 076	1 306 899
Sum langsiktig gjeld 15		1 984 076	1 306 899
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		25 386	13 625
Påløpte rentekostnader		8 471	9
Leverandørgjeld		130 830	119 008
Annen kortsiktig gjeld	16	13 069	31 802
Sum kortsiktig gjeld		177 756	164 443
Sum gjeld		2 161 832	1 471 342
Sum egenkapital og gjeld		598 541	292 133

OSLO,
Styret for Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 63

Steven Somerscales Goldenburg
Styrets leder

Eirik Arkøy
Styremedlem

Even Hyldmo
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes gate 63

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Felleskostnader

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	823 248	818 158
Sum fellesutgifter	823 248	818 158

Note 3 Styrehonorar

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Styre- og møtehonorer	50 000	50 000
Sum lønnskostnader	57 050	57 050

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).

Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Dokumentet er elektronisk signert



Note 4 Revisjonshonorar		
	2022	2021
Revisjonshonorar	220	6 800
Sum revisjonshonorar	220	6 800
Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.		
Note 5 Energikostnader		
	2022	2021
Strøm	62 273	52 209
Sum energikostnader	62 273	52 209
Note 6 Kommunale avgifter		
	2022	2021
Feleavgift	5 558	5 558
Renovasjonsavgift	147 880	146 416
Vannavgift	129 373	121 504
Sum kommunal avgifter	282 810	273 477
Note 7 Andre driftskostnader		
	2022	2021
Brannalarm	0	15 693
Kabel-tv/internett	136 391	126 179
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 048	899
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	-214	13 268
Tilleggstjenester vaktmester	16 640	8 049
Trappevask/reinhold	35 788	22 221
Vaktmestertjeneste, fast	68 349	75 197
Sum andre driftskostnader eiendom	265 001	261 504
Note 8 Driftskostnader administrasjon		
	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	5 350	2 636
IT kostnader	2 613	5 626
Kontorrekvisita	0	1 516
Møtekostnader	2 675	0
Porto	96	158
Sum driftskostnader administrasjon	10 734	9 936
Note 9 Reparasjon og vedlikehold		
	2022	2021
Egenandel forsikring	5 937	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	0	7 937
Malerarbeid	0	1 456 505
Porttelefon	8 145	0
Rørleggerarbeid	15 230	0
Vedlikehold og rep. bygning	24 496	186 756
Vinduer	348 490	0
Sum reparasjoner og vedlikehold	402 297	1 651 198
Note 10 Andre kostnader		
	2022	2021
Andre kostnader	2 661	571
Bank og kortgebyr	5 665	5 870
Sum andre kostnader	8 326	6 441

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 11 Finanskostnader**

	2022	2021
Morarenter	5 220	0
Rentekostnader lån	117	3 567
Renter lån 41191	32 837	25 131
Renter lån 46029	36 125	0
Sum finanskostnader	74 300	28 698

Note 12 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-21 661	-13 625
Kunderestanse	25 386	13 625
Kundefordringer	3 724	0
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	5 025
Periodisering avdrag/renter IN lån	0	-980
Periodisering forsikring	123 371	112 049
Periodisering kabel TV	38 207	32 658
Andre kortsiktige fordringer	161 577	148 752
Sum kortsiktige fordringer	165 302	148 752

Note 13 Bank

	2022	2021
Nordea 38412	433 239	143 381
Sum kontanter og bankinnskudd	433 239	143 381

Note 14 Egenkapital

	2022	2021
Udekket tap	-1 179 209	-1 179 209
Sum egenkapital 01.01	-1 179 209	-1 179 209
Årets resultat	-384 082	0
Sum egenkapital 31.12	-1 563 291	-1 179 209

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 15 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån 46029	1 984 076	0
Lån 9492 70 41191	0	1 300 000
Pantelån	0	6 899
Sum langsiktig gjeld	1 984 076	1 306 899

Gjelden er ikke pantesikret. Kr. 1 649 137,- pluss renter forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet har rentesats lik 5,000 % og betales over 12 terminer i året. Lånet løper til 2042.

Note 16 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	13 069	25 002
Avsatt revisorhonorar	0	6 800
Sum annen kortsiktig gjeld	13 069	31 802

Dokumentet er elektronisk signert



årsregnskap 22....

Name
Arkøy, Eirik

Date
2023-04-21

Identification

 bankID™ Arkøy, Eirik

Name
Hylmo, Even

Date
2023-04-20

Identification

 bankID™ Hylmo, Even

Name
Goldenburg, Steven
Somerscales

Date
2023-04-21

Identification

 bankID™ Goldenburg, Steven
Somerscales



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Waldemar Thranes Gate 63.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3MKW0-24XEK-8JMTS-2MP3K-7UYDO-VEVT5



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-25 10:01:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3MKW0-24XEK-8JMTS-2JMP3K-7VYDO-VEVT5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift