



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 843 355
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS WDM THRANESGT 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 369 991	2 194 429
Sum inntekter		2 369 991	2 194 429
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 783 503	1 705 411
Sum kostnader		1 874 783	1 796 691
Driftsresultat		495 208	397 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 766	1 489
Sum finansinntekter		6 766	1 489
Annen finanskostnad		235 577	158 662
Sum finanskostnader		235 577	158 662
Netto finans		-228 811	-157 173
Resultat før skattekostnad		266 397	240 565
Skattekostnad			52 924
Årsresultat		266 397	187 641
Totalresultat		266 397	187 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 397	187 641
Sum overføringer og disponeringer		266 397	187 641



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 467 000	1 467 000
Sum varige driftsmidler		1 467 000	1 467 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 467 000	1 467 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			25 390
Andre fordringer		365 260	423 631
Sum fordringer		365 260	449 020
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		457 635	385 711
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 635	385 711
Sum omløpsmidler		822 895	834 732
SUM EIENDELER		2 289 895	2 301 732

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		156 000	156 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		156 000	156 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 379 486	2 405 318
Sum opptjent egenkapital		-2 379 486	-2 405 318
Sum egenkapital		-2 223 486	-2 249 318
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 716 669	3 994 378
Øvrig langsiktig gjeld		691 152	691 152
Sum annen langsiktig gjeld		4 407 821	4 685 530
Sum langsiktig gjeld		4 407 821	4 685 530
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 737	1 138
Leverandørgjeld		45 493	38 435
Betalbar skatt			52 924
Annen kortsiktig gjeld		27 330	13 588
Sum kortsiktig gjeld		105 560	106 085
Sum gjeld		4 513 381	4 791 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 289 895	2 542 297



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600727

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 843 355
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS WDM THRANESGT 8
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Svetlana Brenne
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 934 843 355
AS WDM THRANESGT 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 369 991	2 194 429
Sum inntekter		2 369 991	2 194 429
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 783 503	1 705 411
Sum kostnader		1 874 783	1 796 691
Driftsresultat		495 208	397 738
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 766	1 489
Sum finansinntekter		6 766	1 489
Annen finanskostnad		235 577	158 662
Sum finanskostnader		235 577	158 662
Netto finans		-228 811	-157 173
Resultat før skattekostnad		266 397	240 565
Skattekostnad			52 924
Årsresultat		266 397	187 641
Totalresultat		266 397	187 641
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 397	187 641
Sum overføringer og disponeringer		266 397	187 641



Organisasjonsnr: 934 843 355
AS WDM THRANESGT 8

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 467 000	1 467 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 467 000	1 467 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		365 260	423 631
Sum fordringer		365 260	449 020
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		457 635	385 711
Sum omløpsmidler		822 895	834 732
SUM EIENDELER		2 289 895	2 301 732
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital			
Sum innskutt egenkapital		156 000	156 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		156 000	156 000



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 379 486	2 405 318
Sum opptjent egenkapital	-2 379 486	-2 405 318
Sum egenkapital	-2 223 486	-2 249 318
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 716 669	3 994 378
Øvrig langsiktig gjeld	691 152	691 152
Sum annen langsiktig gjeld	4 407 821	4 685 530
Sum langsiktig gjeld	4 407 821	4 685 530
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	32 737	1 138
Leverandørgjeld	45 493	38 435
Betalbar skatt		52 924
Annen kortsiktig gjeld	27 330	13 588
Sum kortsiktig gjeld	105 560	106 085
Sum gjeld	4 513 381	4 791 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 289 895	2 542 297



Organisasjonsnr: 934 843 355
AS WDM THRANESGT 8

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7756

AS Wdm Thranesgt 8



Velkommen til generalforsamling i AS Wdm Thranesgt 8

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 9. april kl. 11:00 og lukker 12. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7756>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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 AS Wdm Thranesgt 8



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
OBOS v/ Tea Linge er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Ingeborg Bjertnes og Helene Brygmann 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1.7756 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thyra Kolltveit

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helene Brygmann
- Ingeborg Bjertnes

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Georg Dale



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thyra Kolltveit	Waldemar Thranes Gate 8
Styremedlem	Ingeborg Bjertnes	Waldemar Thranes Gate 8
Styremedlem	Helene Brygmann	Waldemar Thranes Gate 8
Varamedlem	Chafik Egho	Waldemar Thranes Gate 8

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post wdmthranesgt8@styrommet.no. Se AS Wdm Thranesgt 8s hjemmeside på www.vibbo.no/wdm-thranesgt-8 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 AS Wdm Thranesgt 8

Aksjeselskapet består av 25 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Wdm Thranesgt 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934843355, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 465

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

AS Wdm Thranesgt 8 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vi har fulgt opp oppgradering av fyringsanlegg. Mange elementer fyrrommet er nå merket for å gjøre det enklere for rørleggere å orientere seg der nede i fremtiden. Div. dokumenter fra arbeidet er lastet opp i Styreverrommet. Vi har fått en vurdering av hva det vil koste å erstatte oljekjelen med en el-kjele (installasjon ca kr 250.000, årlig besparelse anslagsvis kr 40.000) og diskutert mulighet for å installere varmepumpesystem (muligens komplisert ettersom kjelleren ligger to etasjer ned fra bakkeplan bakgård).

Digitale radiatormålere er nå montert i alle leiligheter/lokaler.

Firmaet Beckmann Bygg har foretatt en gratis vurdering av behov for rehabilitering av fasade mot bakgården. Denne siden av bygget er ikke malt/reparert på over 20 år. Behovet er ikke vurdert å være akutt, men bør ikke utsettes i lang tid. Vi mottok to prisoverslag på hhv kr 360.000 og kr 860.000, der det første vil bare innebære «flikking» og ikke er anbefalt. Gitt erfaring fra rehabiliteringen av husets fremside vil vi tro at prisen blir høyere enn anslått.

Vi har fått gjennomført en profesjonell oppmåling av fellesområder i gården for å få en beregning av arealene av disse sett i forhold til næringslokalenes areal, dette for å få riktig (og gunstigere) skatteordning («15%-regelen»). Det ble holdt en ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med at følgene av en tidligere feilberegning av areal førte til at fjorårets regnskap ikke ble formelt godkjent.

Vi har fulgt opp stor lekkasjesak som berørte leiligheter i 2. og 3. etasje og en akutt lekkasje på vaskerom (reparasjon, desinfeksjon av gulv).

Alliero, som stod for fasaderehabiliteringen i 2020 har vært tilbake for å male over rekkverk på balkongene mot gaten. Bakgrunnen for dette var klage pga rust etter kort tid.

Taktekker har utført reparasjon av lekkasje fra ventilpipe-hatt på taket. Det var meningen samtidig å fjerne antenner som ikke er i bruk og som slingrer i uvær, men dette viste seg å være en større jobb enn antatt (trenger lift), så dette er utsatt.

I samråd med Rentokil har vi redusert antall årlige oppfølgingsbesøk fra seks til fire ettersom det i lang tid ikke har vært tegn til rotteaktivitet i kjelleren

Vi har fått forhandlet fram en bedre pris for ukentlig renhold i oppgangen (besparelse ca kr 450 pr mnd).

Vi har grovvasket gulv på søppelrom.

Ellers har vi administrert fortløpende reparasjons- og vedlikeholdsarbeid (elektriker, rørlegger, heis, tv-kabler).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avregning firing og tilbakebetaling av skatt for 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak fyringskostnader.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 717 335.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Wdm Thranesgt 8.

Lån

AS Wdm Thranesgt 8 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Wdm. Thranesgate 8 AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Wdm. Thranesgate 8 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 selskapets 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

Penneo Dokumentno: S2MUC-DQ7EJ-VOWHQ-8FJK2-KHWL4-3KTEB



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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentno.kkeI:SZMUC-DQ7EJ-VOWHQ-8FJK2-KHWL4-3KTEB



AS WDM THRANESGT 8
ORG.NR. 934 843 355, KUNDENR. 7756

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
		2023	2022	2023	2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		372 240	324 934	322 428	371 568
Innkrevde felleskostnader	2	1 345 712	1 205 092	1 333 572	1 335 432
Andre inntekter	3	510 993	664 403	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 228 945	2 194 429	1 656 000	1 707 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 300	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-18 975	-8 540	-7 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-87 535	-84 155	-88 000	-92 360
Konsulenthonorar	7	-15 750	-15 930	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-390 735	-355 630	-350 000	-261 000
Forsikringer		-195 157	-143 802	-149 000	-205 000
Kommunale avgifter	9	-225 049	-181 760	-216 500	-265 313
Energi/fyring	10	-501 719	-604 525	-60 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 987	-187 021	-196 000	-214 000
Andre driftskostnader	11	-135 596	-124 047	-149 000	-148 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 874 783	-1 796 691	-1 317 300	-1 349 953
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		354 162	397 738	338 700	357 047
Innbetalt andel fellesgjeld		141 046	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		495 208	397 738	338 700	357 047
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 766	1 489	0	0
Finanskostnader	13	-235 577	-158 662	-195 000	-253 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-228 811	-157 173	-195 000	-253 000
Skattekostnad		0	-52 924	0	0
ÅRSRESULTAT		266 397	187 641	143 700	104 047
Overføringer:					
Til annen egenkapital		266 397	187 641		



AS Wdm Thranesgt 8

AS WDM THRANESGT 8 ORG.NR. 934 843 355, KUNDENR. 7756

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 426 200	1 426 200
Tomt		40 800	40 800
SUM ANLEGGSMIDLER		1 467 000	1 467 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		520	51 389
Kundefordringer		0	25 390
Forskuddsbetalte kostnader		348 662	313 901
Andre kortsiktige fordringer	15	245	2 831
Energiavregning	21	15 833	55 510
Driftskonto OBOS-banken		453 879	382 054
Sparekonto OBOS-banken		3 756	3 657
SUM OMLØPSMIDLER		822 895	834 732
SUM EIENDELER		2 289 895	2 301 732
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	156 000	156 000
Udekket tap	18	-2 379 486	-2 592 960
SUM EGENKAPITAL		-2 223 486	-2 436 960
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	3 716 669	3 994 378
Borettsinnskudd	20	691 152	691 152
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 407 821	4 685 530
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 030	13 371
Leverandørgjeld		45 493	38 435
Påløpte renter		22 540	1 138
Påløpte avdrag		10 197	0
Annen kortsiktig gjeld	22	300	217
SUM KORTSIKTIG GJELD		105 560	53 161



AS Wdm Thranesgt 8

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

2 289 895 2 301 732

Pantstillelse	23 9 941 152	9 941 152
Garantiansvar		0 0

Oslo, 27.02.2024
Styret i AS Wdm Thranesgt 8

Thyra Kolltveit /s/

Ingeborg Bjertnes/s/

Helene Brygmann/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



AS Wdm Thranesgt 8

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	734 136
Felleskostnader lokale	452 784
Bredbånd	82 236
Kabel-TV	66 000
Eiendomsskatt	10 556
Kapitalkostnader på IN-lån	84 023
Kapitalkost. IN-lån 2	278 940
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	685
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	8 592
Overført til kapitalkostnader	-372 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 345 712

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon skatt 2022	52 924
Fyring dekket av andelseierne, jfr.note 10	458 069
SUM ANDRE INNTEKTER	510 993

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 975.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 750
SUM KONSULENTHONORAR	-15 750

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

Drift/vedlikehold bygninger	-15 657
Drift/vedlikehold VVS	-125 214
Drift/vedlikehold elektro	-28 666
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 474
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-162 724
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-390 735

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 562
Vann- og avløpsavgift	-141 449
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-72 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-225 049

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-43 650
Fyringskostnader dekket av andelseierne, jfr. note 3	-458 069
SUM ENERGI / FYRING	-501 719

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 191
Lyspærer og sikringer	-2 175
Vaktmestertjenester	-29 712
Renhold ved firmaer	-50 573
Andre fremmede tjenester	-24 238
Andre kontorkostnader	-1 060
Bank- og kortgebyr	-2 647
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-135 596

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 555
Renter av sparekonto i OBOS-banken	99
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 810
Andre renteinntekter	1 302
SUM FINANSINTEKTER	6 766



AS Wdm Thranesgt 8

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 805
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-228 772
SUM FINANSKOSTNADER	-235 577

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 261 250
Tomt utskilt	-40 800
Avskrevet tidligere	-853 250
Tilgang bad 2011	1 014 129
Avskrevet tidligere	-630 129
Tilgang fasade 2012	750 000
Avskrevet tidligere	-75 000
SUM BYGNINGER	1 426 200

Tomten ble kjøpt i 1953.

Gnr.217/bnr.465

Bygningene er ikke avskrevet. Fra 1.1.2017 heller ikke tilgangene.

Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	245
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	245

NOTE: 16

AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er 780 på 200 kr	156 000
SUM AKSJEKAPITAL	156 000

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

NOTE: 17

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-2 838 879
Egenkapital fra IN tidligere år	553 538
Egenkapital fra IN 2023	141 046
Reduksjon EK fra IN	-235 191
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 379 486

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 18****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-856 463	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	509 231	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	77 903	
Nedbetalt tidligere, IN	196 629	
Nedbetalt i år, IN	14 502	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-58 198

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,90 %. Løpetiden er 30 år.

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	299 316	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	58 760	
Nedbetalt tidligere, IN	356 909	
Nedbetalt i år, IN	126 544	
Restgjeld til banken pr.31.12.2023		-3 658 471

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-3 716 669
------------------------------------	-------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 20**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-691 152
-------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD	-691 152
----------------------------	-----------------

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-141 972
SUM INNETEKTER	-141 972

KOSTNADER

BRUNATA	7 402
Olje	73 254
Strøm	77 148
SUM KOSTNADER	157 805

SUM ENERGIAVREGNING	15 833
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Dette påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-300

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	691 152
Pantelån	3 716 669
Påløpte avdrag	10 197
Bregnede IN-forpliktelser	459 393
TOTALT	4 877 411

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 426 200
Tomt	40 800
TOTALT	1 467 000



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6566973. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05. og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

AS Wdm Thranesgt 8 har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Bygårdsdrift AS som kan kontaktes på telefon 02156.

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

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Alliansen Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles gjennom OBOS.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Slukkeapparater og røykvarslere i oppgang, loft og kjeller ble montert i januar 2020.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2019 - 2020	Fasaderehabilitering	Fasade og balkonger ble rehabilitert høsten 2019-2020. Vinduer på ene siden byttet. Prosjektet ble mer omfattende enn planlagt, da det viste seg at bygget var i mye dårligere forfatning enn først antatt
2019	Nytt callinganlegg inkl. videokontakt montert etter at det gamle ikke lot seg reparere.	
2018	Oppgang betydelig oppgradert.	Skiftet til brannsikre inngangsdører. Gjenmuring av ekstra inngangsdører der ønsket. Nye lamper. Malt.
2005 - 2005	Våtromsrehabilitering	Alle felles rørinstallasjoner og alle badrom ble rehabilitert. Våtromsnormen ble ikke fulgt helt ut ved innkassingen av de vertikale rørgjennomføringene, idet det ikke ble lagt membran inne i selve innkassingen.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

Selskapsnummer: 7756 Selskapsnavn: AS Wdm Thranesgt 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>OBOS v/ Tea Linge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ingeborg Bjertnes og Helene Brygmann er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Thyra Kolltveit

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Helene Brygmann

Ingeborg Bjertnes

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Jon Georg Dale

22 av 23

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.