



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 798 082  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS THYGESONSGATE 14  
Forretningsadresse: 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

### 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, 09.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 330 864	1 327 704
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 330 864</b>	<b>1 327 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	141 520
Annen driftskostnad		1 239 026	702 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 290 371</b>	<b>843 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 493</b>	<b>483 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 552	5 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 552</b>	<b>5 440</b>
Annen finanskostnad		192 960	113 761
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>192 960</b>	<b>113 761</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-171 408</b>	<b>-108 321</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-130 915	375 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 561	793 561
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		793 563	793 563
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		793 563	793 563
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		10 490	87 435
Sum fordringer		10 490	87 435
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 158 965	1 396 462
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 158 965	1 396 462
Sum omløpsmidler		1 169 455	1 483 896
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 963 018</b>	<b>2 277 459</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>111 000</b>	<b>111 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 240 114	2 109 199
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 240 114</b>	<b>-2 109 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 129 114</b>	<b>-1 998 199</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 752 883	3 873 552
Øvrig langsiktig gjeld		199 850	199 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 952 733</b>	<b>4 073 402</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 952 733</b>	<b>4 073 402</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		78 176	38 615
Leverandørgjeld		28 620	103 735
Skyldige offentlige avgifter			4 440
Annen kortsiktig gjeld		32 603	55 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>139 398</b>	<b>202 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 092 131</b>	<b>4 275 658</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 963 018</b>	<b>2 277 459</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 465632

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 798 082  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS THYGESONSGATE 14  
Forretningsadresse: 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja

#### 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, 14.06.2024



Organisasjonsnr: 934 798 082  
AS THYGESONGGATE 14

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 330 864	1 327 704
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 330 864</b>	<b>1 327 704</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	141 520
Annen driftskostnad		1 239 026	702 434
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 290 371</b>	<b>843 954</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>40 493</b>	<b>483 750</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 552	5 440
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 552</b>	<b>5 440</b>
Annen finanskostnad		192 960	113 761
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>192 960</b>	<b>113 761</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-171 408</b>	<b>-108 321</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-130 915	375 429
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>



Organisasjonsnr: 934 798 082  
AS THYGESONGGATE 14

## 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	793 561	793 561
--------------------	---------	---------

Driftsløsøre, inventar,			
-------------------------	--	--	--

verktøy, kontormaskiner			
-------------------------	--	--	--

og lignende	2	2
-------------	---	---

Sum varige driftsmidler	793 563	793 563
-------------------------	---------	---------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle			
-----------------	--	--	--

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler	793 563	793 563
-------------------	---------	---------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer			
-----------	--	--	--

##### Fordringer

Andre fordringer	10 490	87 435
------------------	--------	--------

Sum fordringer	10 490	87 435
----------------	--------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer			
-------------------	--	--	--

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter			
-------------------------	--	--	--

og lignende	1 158 965	1 396 462
-------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd,			
-------------------	--	--	--

kontanter og lignende	1 158 965	1 396 462
-----------------------	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	1 169 455	1 483 896
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	1 963 018	2 277 459
---------------	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital	111 000	111 000
-----------------	---------	---------

Annen innskutt egenkapital	0	0
----------------------------	---	---



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>111 000</b>	<b>111 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 240 114	2 109 199
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 240 114</b>	<b>-2 109 199</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 129 114</b>	<b>-1 998 199</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 752 883	3 873 552
Øvrig langsiktig gjeld	199 850	199 850
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 952 733</b>	<b>4 073 402</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 952 733</b>	<b>4 073 402</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	78 176	38 615
Leverandørgjeld	28 620	103 735
Skyldige offentlige avgifter		4 440
Annen kortsiktig gjeld	32 603	55 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>139 398</b>	<b>202 256</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 092 131</b>	<b>4 275 658</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 963 018</b>	<b>2 277 459</b>



Organisasjonsnr: 934 798 082  
AS THYGESONGGATE 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4142

AS Thygesonsgt. 14



## Velkommen til generalforsamling i AS Thygesonsgt. 14

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4142>

### 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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Thygesonsgt. 14



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Magnus Arneberg-Bauer er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak  
Bård Nordseth 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. 4142 årsrapport 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Zylla

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bård Nordseth
- Maja Eilertsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kristine Jun Grøttland
- Torstein Gustad Jørgensen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Zylla	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Styremedlem	Kristine Jun Grøttland	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Styremedlem	Bård Nordseth	Amtmann Meinichs Gate 19 B
Varamedlem	Lars Andreas Mork Myking	Sandstuveien 48 B

### 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 Thygesonsgt. 14

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Thygesonsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934798082, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

224 30

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

AS Thygesonsgt. 14 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 Alpha Revisjon AS.



## Styrets arbeid

Det har vært et travelt år, hvor det har vært nødvendig å ta tak i flere akutte behov for vedlikehold. Samtidig har styret jobbet med å vurdere tiltak som følge av tilstandsrapporten for vinduer og balkongdører, som OPAK leverte i april 2022.

Vi har hatt månedlige styremøter (11-12 stk), flere anbudsrunder med befaringer i forbindelse med jobbene som har vært utført i selskapet, deltatt på OBOS' høstseminar mm.

### Vedlikeholdsprosjekter /arbeid som har vært utført i perioden:

- Utskifting av vinduer og balkongdører etter sommerferien 2024. Vi viser til infoskriv og dokumentasjon i forbindelse med ekstraordinær generalforsamling som ble holdt 20.-23.mars 2024.
- Rørleggerarbeid:  
Skiftet varmtvannsberedere, innvendig og utvendig hovedstoppekran, eldre blandedbatterier på utslagsvaskene i vaskeriet, rør det lakk fra over inngangsdøra til vaskeriet mm.
- Belysning i fellesarealer:  
Eldre lysstoffrør og armatur er fjernet og erstattet med mer energibesparende ledbelysning.
- Oppgradering av felles utearealer/innearealer:  
Bygd plattning og laget plen i bakgården, ryddet og fjernet gammelt skrot og ødelagte sykler mm fra fellesområdene, klargjort fellesbod som kan brukes til oppbevaring av redskaper og utstyr vaktmester har behov for å lagre, skaffet gratis hagemøbler fra Finn.no, som forhåpentligvis kan gjøres klare til bruk i årets utesesong (her trenger vi litt dugnadsinnsats).
- Byttet ut alle takluker på loftet og luftehatt og soil over næringslokalet.  
Dette måtte gjøres pga lekkasjer i høst og i vinter.
- Næringslokalet – revidert leiekontrakten for næringslokalet i tråd med dagens markedspriser og hatt befaring i lokalet. Leietaker ønsket foreløpig ikke å videreføre kontrakten. Styret sjekker nå mulighetene for salg av lokalet, jfr saken som ble behandlet på ekstraordinær generalforsamling i mars 2024.
- Fortløpende håndtering av saker og henvendelser som har kommet på e-post og via Vibbo, bl.a om innbrudd i boder under A-oppgangen, merking av ringeklokker, porttelefoner mm.

### HMS:

- Byttet ut pulverapparater og varslere i alle leiligheter, næringslokalet og i fellesarealer (der det var nødvendig) høsten 2023.
- Vi minner om at søppel eller andre ting ikke skal oppbevares i oppgangene, utenfor bodene eller i fellesarealer.

### Endring i avtaler:

- NOVAK ble engasjert som fast leverandør av vaktmestertjenester fra oktober 2023. Tjenesten består av basistjenester, som ukentlig besøk og kontroll av arealene, fjerning av søppel, snørydding, klipping av gress etc. Ekstratjenester kan bestilles.

Vi hadde en hyggelig dugnad i september, med godt oppmøte. Her ble det gjort en solid innsats for fellesskapet. Vi håper å kunne gjenta suksessen. Det er viktig at alle som har idéer og tanker om hvordan fellesområdene våre skal være, møter opp på dugnader og der man blir invitert til å bidra (f.eks. hagegruppa). Vi kaller inn til en "lavterskel"-dugnad 6. mai, med fokus på å gjøre det fint rundt blokka til 17. mai.

Styret har også brukt tid på å lære oss/og ta i bruk Styrerommet som plattform for styrearbeid, sånn at det blir enklere for kommende styre å få oversikt over hva tidligere styre har gjort. F.eks. oversikt over leverandører og avtaler boligselskapet har, samt dokumentasjon som bør være lett



tilgjengelig for kommende styrever. Vi har også tatt i bruk Vibbo i større grad som kommunikasjonskanal.

#### Fremtidige planer:

Hovedfokus for kommende styreverperiode, blir å jobbe med prosjektet med å bytte ut vinduer og balkongdører, samt mulig salg av næringslokalet. Det har vært mye å ta tak i det siste året, og styret har neppe kapasitet til å ta på oss flere store oppgaver enn disse kommende periode.

Forestående vedlikehold /oppgaver kommende år:

- Bør utarbeide en vedlikeholdsplan - slik at det ikke oppstår store etterslep på vedlikehold.
- Skaffe nye søppeldunker/bedre og penere løsning for søppelhåndtering, som også er låsbar. Også for å unngå at det kastes farlig avfall i dunkene, noe som er et økende problem i Oslo.
- Vurdere å installere vannmåler for å få en mer nøyaktig måling av vannforbruket vårt og sannsynligvis få ned de kommunale avgiftene vi betaler, som har økt kraftig i det siste.
- Låssystem, inngangsdører/dører i fellesområder bør byttes. Vi har fått tilbakemelding fra Låsspesialisten om at låssystemet vårt er utdatert (fra 1994) og bør byttes. De har levert et prisoverslag på dette. Det har også vært en del problemer med inngangsdørene i begge oppgangene i vinter.
- Energimerking av blokkaleilighetene bør forbedres.
- Ledningsnett er gammelt (avdekket på befaringer i forbindelse med utskifting av belysning).



## 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.

### 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.

### 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 1 030 057.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 374 500.

### 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 Thygesonsgt. 14.

### Lån

AS Thygesonsgt. 14 har lån i DnB.

Lånet har en flytende rente på 5,64%.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i AS Thygesonsgate 14

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for AS Thygesonsgate 14 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- 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.

### 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 relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 22	4142 årsrapport 2024.pdf	



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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Telefon: +47 23 31 07 20	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	11 av 22		4142 årsrapport 2024.pdf



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/06/2024 11:33:48

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**AS THYGESONSGATE 14**  
**ORG.NR. 934 798 082, KUNDENR. 4142**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 330 464	1 327 704	1 328 000	1 460 000
Andre inntekter	3	400	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 330 864</b>	<b>1 327 704</b>	<b>1 328 000</b>	<b>1 460 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-96 520	-98 360	0
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 438	-7 938	-4 900	-8 000
Forretningsførerhonorar		-82 675	-79 495	-87 444	-88 000
Konsulenthonorar	7	-15 644	-2 710	-10 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-528 862	-17 178	-62 500	-374 500
Forsikringer		-82 943	-76 044	-84 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-243 598	-214 926	-244 500	-297 000
Energi/fyring		-107 982	-153 144	-160 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-94 680	-94 680	-98 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-74 206	-56 319	-68 600	-163 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 290 371</b>	<b>-843 954</b>	<b>-963 304</b>	<b>-1 308 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>40 493</b>	<b>483 750</b>	<b>364 696</b>	<b>136 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 552	5 440	0	0
Finanskostnader	12	-192 960	-113 761	0	-210 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-171 408</b>	<b>-108 321</b>	<b>0</b>	<b>-210 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-130 915</b>	<b>375 429</b>	<b>364 696</b>	<b>-73 100</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-130 915	0		
Reduksjon udekket tap		0	375 429		



## AS THYGESONSGATE 14 BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	793 561	793 561
Andre varige driftsmidler	14	2	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>793 563</b>	<b>793 563</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 600	4 492
Forskuddsbetalte kostnader		7 890	0
Andre kortsiktige fordringer		0	82 943
Driftskonto OBOS-banken		35 110	888 244
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	1 363
Sparekonto OBOS-banken		1 123 855	506 855
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 169 455</b>	<b>1 483 896</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 963 018</b>	<b>2 277 459</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	111 000	111 000
Udekket tap		-2 240 114	-2 109 199
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 129 114</b>	<b>-1 998 199</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 752 883	3 873 552
Borettsinnskudd	17	199 850	199 850
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 952 733</b>	<b>4 073 402</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 603	27 653
Leverandørgjeld		28 620	103 735
Skyldige offentlige avgifter		0	4 440
Påløpte renter		55 783	38 616
Påløpte avdrag		22 393	0
Påløpte kostnader		0	19 031
Annen kortsiktig gjeld		0	8 781
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>139 398</b>	<b>202 256</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 963 018</b>	<b>2 277 459</b>
Pantstillelse	18	10 199 850	10 199 850
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.02.2024  
Styret i AS Thygesonsgate 14

Marianne Zylla

Kristine Jun Grøttland

Bård Nordseth

## 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.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 268 160
Lokaler	59 544
Eiendomsskatt	2 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 330 464</b>

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

Lokale-/lagerleie	400
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>400</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 438.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 644
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 644</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-83 238
Drift/vedlikehold VVS	-254 180
Drift/vedlikehold elektro	-91 582
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 792
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 315
Kostnader dugnader	-3 755
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-528 862</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 768
Vann- og avløpsavgift	-175 158
Feieavgift	-3 825
Renovasjonsavgift	-61 848
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-243 598</b>

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

Container	-3 750
Vaktmestertjenester	-12 665
Renhold ved firmaer	-51 615
Andre fremmede tjenester	-1 050
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-777
Bank- og kortgebyr	-2 769
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-74 206</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 552
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 000
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>21 552</b>

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

Renter og gebyr på lån i DNB	-192 960
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-192 960</b>

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

Kostpris/bokført verdi	793 561
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>793 561</b>

Tomten eies av selskapet.

Gnr.224/bnr.30

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

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

Vaskemaskin		
Tilgang 2014	43 375	
Avskrevet tidligere	-43 374	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2015	32 500	
Avskrevet tidligere	-32 499	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 15****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 111.000.

fordelt på 30 aksjer à kr 3.700,-

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

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

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,64 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 168 626
Nedbetalt tidligere	295 074
Nedbetalt i år	120 669
	<hr/>
	-3 752 883
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-3 752 883</b>

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

Opprinnelig innskudd	-199 850
----------------------	----------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-199 850</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	199 850
Pantelån	3 752 883
Påløpte avdrag	22 393
<b>TOTALT</b>	<b>3 975 126</b>

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

Bygninger	793 561
<b>TOTALT</b>	<b>793 561</b>



### **Annen informasjon om aksjeselskapet**

#### **Forsikring**

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

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.



## 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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 4142 Selskapsnavn: AS Thygesonsgt. 14

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Magnus Arneberg-Bauer er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Bård Nordseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 60 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Marianne Zylla

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Bård Nordseth

Maja Eilertsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Kristine Jun Grøttland

Torstein Gustad Jørgensen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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