



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Mette Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 380 429	1 268 944
Sum inntekter		1 380 429	1 268 944
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	22 820
Annen driftskostnad		1 238 016	887 469
Sum kostnader		1 295 066	910 289
Driftsresultat		85 363	358 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 099	1 477
Sum finansinntekter		6 099	1 477
Annen finanskostnad		415 619	249 905
Sum finanskostnader		415 619	249 905
Netto finans		-409 520	-248 428
Resultat før skattekostnad		-324 157	110 227
Årsresultat		-324 157	110 227
Totalresultat		-324 157	110 227
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-324 157	110 227
Sum overføringer og disponeringer		-324 157	110 227



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		92 084 426	92 402 490
Sum varige driftsmidler		92 084 426	92 402 490
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		92 084 426	92 402 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			15 093
Andre fordringer		7 079	1 813
Sum fordringer		7 079	16 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		237 373	359 646
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 373	359 646
Sum omløpsmidler		244 452	376 552
SUM EIENDELER		92 328 878	92 779 042

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 915 774	3 239 931
Sum opptjent egenkapital		2 915 774	3 239 931
Sum egenkapital		3 015 774	3 339 931
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 947 236	8 126 140
Øvrig langsiktig gjeld		81 300 000	81 300 000
Sum annen langsiktig gjeld		89 247 236	89 426 140
Sum langsiktig gjeld		89 247 236	89 426 140
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 484	1 937
Leverandørgjeld		140	280
Annen kortsiktig gjeld		11 244	10 754
Sum kortsiktig gjeld		65 868	12 971
Sum gjeld		89 313 104	89 439 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 328 878	92 779 042



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424888

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 124 333
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Mette Karslen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 380 429	1 268 944
Sum inntekter		1 380 429	1 268 944
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	22 820
Annen driftskostnad		1 238 016	887 469
Sum kostnader		1 295 066	910 289
Driftsresultat		85 363	358 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 099	1 477
Sum finansinntekter		6 099	1 477
Annen finanskostnad		415 619	249 905
Sum finanskostnader		415 619	249 905
Netto finans		-409 520	-248 428
Resultat før skattekostnad		-324 157	110 227
Årsresultat		-324 157	110 227
Totalresultat		-324 157	110 227
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-324 157	110 227
Sum overføringer og disponeringer		-324 157	110 227



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

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			
Sum varige driftsmidler		92 084 426	92 402 490
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		92 084 426	92 402 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			15 093
Andre fordringer	7 079		1 813
Sum fordringer	7 079		16 906
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		237 373	359 646
Sum omløpsmidler		244 452	376 552
SUM EIENDELER		92 328 878	92 779 042
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		100 000	100 000
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 915 774	3 239 931
Sum opptjent egenkapital	2 915 774	3 239 931
Sum egenkapital	3 015 774	3 339 931
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 947 236	8 126 140
Øvrig langsiktig gjeld	81 300 000	81 300 000
Sum annen langsiktig gjeld	89 247 236	89 426 140
Sum langsiktig gjeld	89 247 236	89 426 140
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 484	1 937
Leverandørgjeld	140	280
Annen kortsiktig gjeld	11 244	10 754
Sum kortsiktig gjeld	65 868	12 971
Sum gjeld	89 313 104	89 439 111
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	92 328 878	92 779 042



Organisasjonsnr: 916 124 333
WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

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. 7654

Waldemar Thranes Gate 32 Brl



Velkommen til årsmøte i Waldemar Thranes Gate 32 Brl

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2024 kl. 18:00, Bakgården Waldemar Thranes gate 32D.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Waldemar Thranes Gate 32 Brl



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

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de av kryssede fremmmøtelistene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge foreslått valgt, som protokollvitner ble Bjørn Mæland og Eva Sørung foreslått valgt.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7654 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mattis Adar Ohana Goksøyr	Waldemar Thranes Gate 32 D
Styremedlem	Bjørn Brenna Meland	Waldemar Thranes Gate 32 C
Styremedlem	Eva Marie Mæhre Sørung	Waldemar Thranes Gate 32 B
Varamedlem	Kristoffer Breiby	Waldemar Thranes Gate 32 C
Varamedlem	Maren E Haagenrud Buskoven	Waldemar Thranes Gate 32 D

Valgkomiteen

Christian Cederkvist	Waldemar Thranes Gate 32 A
Christina Kjellstad Larsen	Waldemar Thranes Gate 32 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post wt32@styrerommet.no. Se Waldemar Thranes Gate 32 Brls hjemmeside på www.vibbo.no/waldemar-thranes-gate-32 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 Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Borettslaget består av 20 andelsleiligheter.

Waldemar Thranes Gate 32 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916124333, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217	476
7217	476

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

Waldemar Thranes Gate 32 Brl har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Borettslagets revisor er BDO AS.



Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Styrets arbeid

Det har i 2023 vært avholdt 5 styremøter, der de største sakene har vært økte kostnader som igjen har resultert i hevede fellesutgifter, samt etablering av IN-ordning.

Styret har også utarbeidet budsjett for neste periode da dette ikke er inkludert i borettslagets forretningsføreravtale.

Styret har også reforhandlet renten på lånet ned 0,2% som totalt utgjør rundt 11 300 kroner i året.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.01.2023.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte felleskostnader i boligselskapet Sameiet Waldemar Thranes Gate 32.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 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 Waldemar Thranes Gate 32 Brl.

Lån

Waldemar Thranes Gate 32 Brl har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 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 WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: OW3WA-Z5DUN-AMPP8-45IKU-4VDH0-6LOVM



WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 333, KUNDENR. 7654

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		363 581	371 271	363 581	178 584
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-324 157	110 227	345 680	93 450
Tillegg for nye langsiktige lån	14	0	915 269	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-178 904	-1 149 609	0	-167 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		318 064	116 422	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-184 997	-7 691	345 680	-2 550
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		178 584	363 581	709 261	102 484

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	244 452	376 552
Kortsiktig gjeld	-65 868	-12 971
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	178 584	363 581



Waldemar Thranes Gate 32 Brl

WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 333, KUNDENR. 7654

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 380 346	1 268 944	1 312 000	1 659 000
Andre inntekter	3	83	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 380 429	1 268 944	1 312 000	1 659 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-2 820	-2 820	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-20 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 829	-9 503	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-57 518	-55 298	-60 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-5 038	-5 885	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	0	-10 000	0	0
Kommunale avgifter	9	-39 249	-15 900	0	-30 000
Kostnader sameie	17	-1 124 542	-788 071	-850 000	-921 000
Andre driftskostnader	10	-2 840	-2 813	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 295 066	-910 289	-969 320	-1 079 550
DRIFTSRESULTAT		85 363	358 655	342 680	579 450
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 099	1 477	3 000	4 000
Finanskostnader	12	-415 619	-249 905	0	-490 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-409 520	-248 428	3 000	-486 000
ÅRSRESULTAT		-324 157	110 227	345 680	93 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	110 227		
Fra opptjent egenkapital		-324 157	0		



Waldemar Thranes Gate 32 Brl

WALDEMAR THRANES GATE 32 BORETTSLAG ORG.NR. 916 124 333, KUNDENR. 7654

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	61 517 443	61 517 443
Tomt		30 000 000	30 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	17	566 983	885 047
SUM ANLEGGSMIDLER		92 084 426	92 402 490
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 079	1 813
Kundefordringer		0	15 093
Driftskonto OBOS-banken		237 373	359 646
SUM OMLØPSMIDLER		244 452	376 552
SUM EIENDELER		92 328 878	92 779 042
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 5 000		100 000	100 000
Opptjent egenkapital		2 915 774	3 239 931
SUM EGENKAPITAL		3 015 774	3 339 931
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 947 236	8 126 140
Borettsinnskudd	15	81 300 000	81 300 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		89 247 236	89 426 140
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 244	10 754
Leverandørgjeld		140	280
Påløpte renter		40 175	1 937
Påløpte avdrag		14 309	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		65 868	12 971
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		92 328 878	92 779 042
Pantstillelse	16	177 400 000	177 400 000
Garantiansvar	17	25 944	11 363

Vedlegg 1

14 av 21

7654 Årsrapport 2023.pdf



Waldemar Thranes Gate 32 Brl

Oslo, 27.02.2024

Styret i Waldemar Thranes Gate 32 Borettslag

Mattis Adar Ohana Goksøyr/s/

Eva Marie Mæhre Sørung/s/

Bjørn Brenna Meland/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	853 309
Lån	487 817
Eiendomsskatt	39 220
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 380 346

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	83
SUM ANDRE INNETEKTER	83



Waldemar Thranes Gate 32 Brl

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 829.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 038
SUM KONSULENTHONORAR	-5 038

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-39 249
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-39 249

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre fremmede tjenester	-448
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 340
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 840

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 645
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	509
Andre renteinntekter	3 945
SUM FINANSINNTEKTER	6 099



Waldemar Thranes Gate 32 Brl

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-368 447
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-47 172
SUM FINANSKOSTNADER	-415 619

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2016	84 159 171
Korrigert 2018	6 000 000
Avskrevet tidligere år	-259 171
Balkonger 2016	1 617 443
Tomt skilt ut	-30 000 000
SUM BYGNINGER	61 517 443

Gnr.217/bnr.476 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene. Se også note 7.

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2018	-8 167 430
Nedbetalt tidligere	954 793
Nedbetalt i år	159 713
	-7 052 924

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,75 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2019	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	86 497
Nedbetalt i år	19 191
	-894 312
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 947 236

NOTE: 15

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2016	-81 300 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-81 300 000



Waldemar Thranes Gate 32 Brl

NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	81 300 000
Pantelån	7 947 236
Påløpte avdrag	14 309
TOTALT	89 261 545

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

Bygninger	61 517 443
Tomt	30 000 000
TOTALT	91 517 443

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 20 deler av Sameiet Waldemar Thranesgate 32.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Waldemar Thranesgate 32 som utgjør kr 25 944.

Selskapets andel i Sameiet Waldemar Thranesgate 32 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Waldemar Thranes gate 32 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 579400. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03. og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier 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 andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 7654 Selskapsnavn: Waldemar Thranes Gate 32 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.