



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 103 257
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MENIGHETSSENTER FOR DØVE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 553 943	4 139 592
Sum inntekter		4 553 943	4 139 592
Kostnader			
Lønnskostnad		324 387	94 602
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 760	49 581
Annen driftskostnad		2 666 891	13 422 445
Sum kostnader		3 038 038	13 566 628
Driftsresultat		1 515 905	-9 427 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 782	2 574
Sum finansinntekter		7 782	2 574
Annen finanskostnad		662 891	590 060
Sum finanskostnader		662 891	590 060
Netto finans		-655 109	-587 486
Ordinært resultat før skattekostnad		860 796	-10 014 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		860 796	-10 014 522
Årsresultat		860 796	-10 014 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		860 796	-10 014 522
Sum overføringer og disponeringer		860 796	-10 014 522



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 176 804	5 221 220
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		148 703	151 047
Sum varige driftsmidler		5 325 507	5 372 267
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 325 507	5 372 267
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			105
Andre fordringer		822 422	322 676
Sum fordringer		822 422	322 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 316	1 582 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 316	1 582 049
Sum omløpsmidler		1 499 738	1 904 830
SUM EIENDELER		6 825 245	7 277 097



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 000	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		18 014 796	18 875 593
Sum opptjent egenkapital		-18 014 796	-18 875 593
Sum egenkapital		-17 914 796	-18 775 593
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 329 087	21 890 542
Øvrig langsiktig gjeld		3 017 000	3 017 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 346 087	24 907 542
Sum langsiktig gjeld		24 346 087	24 907 542
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 142	2 580
Leverandørgjeld		269 769	1 053 826
Skyldige offentlige avgifter		11 429	245
Annen kortsiktig gjeld		107 614	88 498
Sum kortsiktig gjeld		393 954	1 145 149
Sum gjeld		24 740 041	26 052 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 825 245	7 277 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 577214

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 103 257
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS MENIGHETSSENTER FOR DØVE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 932 103 257
AS MENIGHETSSENTER FOR DØVE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 553 943	4 139 592
Sum inntekter		4 553 943	4 139 592
Kostnader			
Lønnskostnad		324 387	94 602
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		46 760	49 581
Annen driftskostnad		2 666 891	13 422 445
Sum kostnader		3 038 038	13 566 628
Driftsresultat		1 515 905	-9 427 036
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 782	2 574
Sum finansinntekter		7 782	2 574
Annen finanskostnad		662 891	590 060
Sum finanskostnader		662 891	590 060
Netto finans		-655 109	-587 486
Ordinært resultat før skattekostnad		860 796	-10 014 522
Ordinært resultat etter skattekostnad		860 796	-10 014 522
Årsresultat		860 796	-10 014 522
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		860 796	-10 014 522
Sum overføringer og disponeringer		860 796	-10 014 522



Organisasjonsnr: 932 103 257
AS MENIGHETSSENTER FOR DØVE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 176 804	5 221 220
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		148 703	151 047
Sum varige driftsmidler		5 325 507	5 372 267
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 325 507	5 372 267
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			105
Andre fordringer		822 422	322 676
Sum fordringer		822 422	322 781
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 316	1 582 049
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 316	1 582 049
Sum omløpsmidler		1 499 738	1 904 830
SUM EIENDELER		6 825 245	7 277 097
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 000	100 000



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	100 000	100 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	18 014 796	18 875 593
Sum opptjent egenkapital	-18 014 796	-18 875 593
Sum egenkapital	-17 914 796	-18 775 593
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 329 087	21 890 542
Øvrig langsiktig gjeld	3 017 000	3 017 000
Sum annen langsiktig gjeld	24 346 087	24 907 542
Sum langsiktig gjeld	24 346 087	24 907 542
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 142	2 580
Leverandørgjeld	269 769	1 053 826
Skyldige offentlige avgifter	11 429	245
Annen kortsiktig gjeld	107 614	88 498
Sum kortsiktig gjeld	393 954	1 145 149
Sum gjeld	24 740 041	26 052 691
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 825 245	7 277 098



Organisasjonsnr: 932 103 257
AS MENIGHETSSENTER FOR DØVE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2023

1464 AS Menighetscenter For Døve





Til aksjonærene i AS Menighetssenter For Døve

Velkommen til generalforsamling, torsdag 15 juni 2023 kl. 12.00 i Døvekirken.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte AS Menighetssenter For Døve det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i AS Menighetssenter For Døve
avholdes torsdag 15 juni 2023 kl. 12.00 i Døvekirken.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 860 796 og foreslås overført til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honoraret for perioden 2022/2023 er foreslått satt til kr 160 000 i henhold til budsjett 2023.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det forelå ingen innkomne saker til behandling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valgt av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, 31.05.2023

Styret i AS Menighetssenter For Døve

Jon Arnljot Vik Ingrid Bodin David Erin Fraser Jarl Åge Tjørn

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jon Arnljot Vik	Olav Kyrres gate 11
Nestleder	Ingrid Bodin	Lyserenveien 207
Styremedlem	David Erin Fraser	Slattum Terrasse 23 F
Styremedlem	Jarl Åge Tjørn	Vallertunet 6
Varamedlem	Jan Åge Bjørseth	Schultz' Gate 31
Varamedlem	Andreas Fjelde	Boligveien 6 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om AS Menighetssenter For Døve

AS Menighetssenter For Døve er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932103257, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Aksjeselskapets formål er å gi hovedaksjonæren enerett til disponering av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. I dag er alle leiligheter utleid. Først og fremst prioritert til hørselshemmede/døve etter søknad. Kriterier, retningslinjer og annen info kan sees på websiden www.suhmsgt1.no

AS Menighetssenter For Døve har ingen direkte ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Perioden har gjennomført følgende:

- 4 styremøter og behandlet 46 saker
- Større vedlikeholdsprosjekter ble slutført i 2021, men mottok ferdigattest fra PBE for arbeidene i januar 2022.
- Vi har engasjert en ukrainsk håndverker som har bistått og avlastet vaktmester i perioder der det har vært størst trykk på arbeidsmengden. Blant annet har oppgavene bestått av: malerarbeider, klargjøring av leiligheter og snekkerarbeider iht vedlikeholdsplanen som vaktmester la frem i 2022.
- Nytt gulvbelegg er lagt i korridorene i alle 4 etasjer, ferdig november 22.
- Oppdatert byggningsforsikring.
- Samarbeid med kriminalomsorgen for en domfelt som sonet sin samfunnsstraff med 30 timers arbeid. Arbeidet bestod av oppgradering av fellesvaskeriet med nymalte vegger.
- Det har vært utfordring med botilbud til klienter fra NAV med NAV garanti. Leieforholdet måtte avsluttes etter kort periode.
- Gjennomført obligatorisk informasjonsmøte for alle leietakere.

Fremtidige planer:

- Utbygningsplaner for etablering av Tegnspråkhuset i samarbeid med Norges Døveforbund, avd. Oslo (tidl.navn Oslo Døveforening) med tilbygg på eiendommen hvor begge har felles interesser i å benytte større lokaler til ulike arrangementer. Samtidig har interesse for å ivareta døvekulturen, tegnspråket og ha et sted hvor alle kan møtes til sosialt treff. Et levende tegnspråkhus (TS-huset) med tilpassing til DeafSpace.
- Deler av ventilasjonsanlegget i kjeller er på overtid, men har foreløpig fungert greit gjennom faste intervaller med serviceavtale. Med forbehold at den må skiftes ut når som helst.
- Vinduene i kirkebygget med kontorer i Fagerborggata 12 trengs oppgraderes. De fleste av dem er fra byggetiden 1974. Prosjektet kan utsettes og tas i kombinasjon med utbygningsplanene til TS-huset.
- Energikartlegging gjennom Enova-støtte er i gang og videreføres i 2023.
- VV-bereder i kirkebygget er modent for utskiftning. Er fra 2005. Forhåpentligvis kan den holde noen år til i fbm utbygningsplanene.
- Toalettene i 2 etg (både herre og dame) trengs en oppgradering.
- Låsene til ytterdørene inn til alle leiligheter vurderes utskiftet i løpet av 2023. Det forenkler hverdagen med digital nøkkel fra OBOS, samt gir økt sikkerhet og trygghet.
- Det vil i alle leiligheter bli ettermontert ny TV-kontakt på motsatt vegg i løpet av 2023.



Orientering om aksjeselskapets drift

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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 436747. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade, 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 forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

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.

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. 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på [Vibbo..](#)

Kabel-TV

Telia er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Telia som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom aksjeselskapets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Telia sin kundetjenest. <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/>



Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Nytt gulvbelegg i korridorene alle etasjer samt male vegg Normal vedlikehold av leiligheter	Gjennomført okt 2022
2021	Utskiftning av rør og avløp samt oppgradering av badene i alle leiligheter Normal vedlikehold av leiligheter	Planleggingsfase 2020. Ferdig des 2021
2019	Utskifting av vinduer og balkongdør Normal vedlikehold av leiligheter	Planleggingsfase 2018. Ferdig okt 2019. utskifting av elektriske apparater grunnet alder (bl.a. hvitevarer, panelovner, taklamper)
2018	Vedlikehold av leiligheter	Normale vedlikeholdsarbeider gjennom året
2015 - 2016	Avsluttet rehabilitert ventilasjonsanlegget	
2013 - 2014	Vedlikehold 2013 - 2014	Rehabilitering av ventilasjonsanlegget Oppgradering el-anlegg Fagerborggaten 12 /Suhmsgate 1A og B Utskifting av branntavle Postkasseanlegg utskiftet i Suhmsgate 1 Oppussing av lokale i 2. etg i Fagerborggt 12 Hageprosjekt - bakgården (brosteinopp mot barnehagen, terrasse med sykkelkur, inngangstappene) innleie av hagedesigner. Innløsning av obligasjon til leilighet nr 101 og påbegynt arbeide med innløsning av obligasjon i leilighetnr 105.
2012 - 2013	Branntavle skiftet	
2007	Ny kjøkkeninnredning i Suhmsgt. 1	Alle leiligheter fikk ny kjøkkeninnredning og øket tilførsel av strøm.



2006	Omlegging av tak i Fagerborggt. 12	Papp tekking, kobber beslag på gesimser og piper
------	------------------------------------	--

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 4 553 943.

Kostnader

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 038 038

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et overskudd på kr 860 796 og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 105 783.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 065 000 til større vedlikeholdsarbeid. Kr 335 000 er budsjettet til generell drift og vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heiser, brannsikring, vaskerianlegg og ventilasjonsanlegg.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 351 000 for 2023.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 154 000 for 2023. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Menighetssenter For Døve.

Lån

AS Menighetssenter For Døve har 2 lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Menighetscenter For Døve

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Menighetscenter For Døve.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 7415X-3FEO2-3WBNH-KLILN-Q78EJ-GVEWG



AS MENIGHETSSENTER FOR DØVE
ORG.NR. 932 103 257, KUNDENR. 1464

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 511 221	3 834 981	4 602 000	4 871 000
Andre inntekter	3	42 722	304 611	400 000	434 000
SUM DRIFTSINTEKTER		4 553 943	4 139 592	5 002 000	5 305 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-164 387	-13 602	-95 000	-100 000
Styreonorar	5	-160 000	-81 000	-150 000	-160 000
Avskrivninger	14	-46 761	-49 581	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 643	-9 351	-20 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-167 635	-162 440	-164 000	-176 500
Konsulentonorar	7	-99 219	-981 538	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-758 084	-10 981 008	-1 400 000	-1 300 000
Forsikringer		-87 916	-88 127	-160 700	-154 000
Festeavgift		-97 288	-97 288	-49 000	-49 000
Kommunale avgifter	9	-196 264	-185 825	-220 709	-312 500
Energi/fyring		-411 242	-217 212	-250 000	-351 000
TV-anlegg/bredbånd		-194 698	-179 867	-181 000	-207 000
Andre driftskostnader	10	-642 902	-519 788	-416 000	-496 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 038 038	-13 566 628	-3 206 409	-3 416 000
DRIFTSRESULTAT		1 515 905	-9 427 036	1 795 591	1 889 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 782	2 574	0	0
Finanskostnader	12	-662 891	-590 060	-466 000	-877 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-655 109	-587 486	-466 000	-877 000
RESULTAT FØR SKATT		860 796	-10 014 522	1 329 591	1 012 000
Skattekostnad	13	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		860 796	-10 014 522	1 329 591	1 012 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-10 014 522		
Reduksjon udekket tap		860 796	0		

**AS MENIGHETSSENTER FOR DØVE - ORG.NR. 932 103 257, KUNDENR. 1464
BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 136 467	5 173 764
Tekniske innstallasjoner, bygg	14	40 338	47 457
Andre varige driftsmidler	14	148 703	151 047
SUM ANLEGGSMIDLER		5 325 507	5 372 267
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		84 562	26 064
Kundefordringer		0	105
Forskuddsbetalte kostnader		132 139	118 984
Andre kortsiktige fordringer	15	605 721	177 628
Driftskonto OBOS-banken		79 414	1 417 117
Driftskonto OBOS-banken II		9 036	10 462
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 125	173
Sparekonto OBOS-banken		559 493	125 450
Innestående i andre banker		23 248	28 847
SUM OMLØPSMIDLER		1 499 737	1 904 831
SUM EIENDELER		6 825 245	7 277 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	100 000	100 000
Udekket tap	17	-18 014 796	-18 875 593
SUM EGENKAPITAL		-17 914 796	-18 775 593
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	21 329 087	21 890 542
Annen langsiktig gjeld		3 017 000	3 017 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		24 346 087	24 907 542
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 113	82 642
Leverandørgjeld		269 769	1 053 826
Skyldige offentlige avgifter	19	11 429	245
Påløpte renter		5 142	2 580
Annen kortsiktig gjeld	20	13 501	5 856
SUM KORTSIKTIG GJELD		393 954	1 145 149
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 825 245	7 277 098
Pantstillelse	21	32 617 000	32 617 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 31.05.2023			
Styret i AS Menighetssenter For Døve			
Jon Arnljot Vik /s/			
Ingrid Bodin /s/			
	David Erin Fraser /s/		
		Jarl Åge Tjørn /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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. 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 778 788
Kortidsleie hybel leilighet	13 720
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 792 508

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-281 287
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 511 221

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	37 132
Strøm bysykkelstativ i Suhms gate	3 803
Nøkkel	500
Avgift i forbindelse med bytte av leilighet	1 287
SUM ANDRE INNETEKTER	42 722

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-109 300
Påløpte feriepengene	-13 116



Fri bil, tlf etc.	-314
Arbeidsgiveravgift	-39 865
Arbeidsklær	-1 792
SUM PERSONALKOSTNADER	-164 387

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 643.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-37 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 320
Dyrvik Arkitekter AS	-32 399
SUM KONSULENTHONORAR	-99 219

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-269 182
Drift/vedlikehold VVS	-13 023
Drift/vedlikehold elektro	-269 038
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 579
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 745
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-9 271
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-106 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-758 084

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-91 003
Renovasjonsavgift	-105 261
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-196 264

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

Container	-8 310
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 999
Verktøy og redskaper	-80 810
Telefon-/kontormaskiner	-33 649
Driftsmateriell	-52 673
Lyspærer og sikringer	-14 621
Vaktmestertjenester	-362 456
Vakthold	-19 868
Renhold ved firmaer	-38 279
Andre fremmede tjenester	-3 580
Andre kontorkostnader	-5 623
Porto	-198
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 495
Bilgodtgjørelse	-2 098
Reisekostnader	-931
Kontingenter	-3 235
Gaver	-2 899
Bank- og kortgebyr	-3 178
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-642 902

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	903
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 328
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 551
SUM FINANSINTEKTER	7 782

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS02)	-321 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken (OBOS04)	-341 817
SUM FINANSKOSTNADER	-662 891

**NOTE: 13****SKATTEKOSTNAD OG UTSATT SKATT**

Nedenfor er gitt spesifikasjon over forskjeller mellom regnskapsmessige resultat før skatt og årets skattekostnad.

	2022	2021
Resultat før skattekostnad	860 796	-10 014 522
Permanente forskjeller	4 146	4 235
Midlertidige forskjeller	-864 942	10 010 287
Skattegrunnlag	0	0
Beregnet selskapskatt 22 %	0	0

UTSATT SKATT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:

Forskjeller knyttet til	2021	2022	Endring
Driftsmidler	-564 873	-562 885	-1 988
Fordringer	0	0	0
Fremførbart unders.	-20 722 549	-19 857 607	-864 942
Grunnlag for beregning av skatt/skattefordel	-21 287 422	-20 420 492	-866 930
Utsatt skatt (+) / - skattefordel (-) 22%/22 %	-4 683 233	-4 492 508	-190 725

I henhold til foreløpig regnskapstandard for behandling av fremtidige skatteøkende og skattereduserende forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme perioder utlignet og nettoført.

Netto utsatt skattefordel er ihht reglene for små foretak ikke balanseført pr. 31.12.22. Endring i utsatt skatt omfatter derfor kun den positive forskjell.

NOTE: 14**BYGNINGER/VARIGE DRIFTSMIDLER**

	Leil. bygg	Kirke/ Næ.bygg	Fast.innred. og byggtek.	Utsmykking	Maskiner	SUM:
Ans.01.01	3 417 662	3 819 174	821 284	135 421	160 747	8 354 288
Tilgang		0	0	0	0	0
Avgang		0	0	0	0	0
Ans.31.12	3 417 662	3 819 174	821 284	135 421	160 747	8 354 285
Akk.avskr		-2 114 584	-766 731	0	-147 464	-3 028 779
Bal.f. 31.1	3 417 662	1 704 590	54 553	135 421	13 282	5 325 507
Årets avs.		-34 788	-9 628	0	-2 344	-46 761
Avs.sats (lin) i %	2 % saldo		15 % saldo		15 % saldo	

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode strøm fra Døve Menighet i Oslo og Østlandet (gjøres opp i 2023)	441 617
Viderefaktureringer 2022 (faktureres i 2023)	160 590
Til gode fra Nayax for desember (gjøres opp i 2023)	3 514
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	605 721

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 000, fordelt på 50 aksjer à kr 2000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere og eies av De døves menighet.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)****Egenkapital**

	Aksje- kapital	Annen egenkapital	Sum
Pr. 01.01.22	100 000	-18 875 593	-18 775 593
Årets resultat		860 796	860 796
Pr. 31.12.22	100 000	-18 014 796	-17 914 796

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.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-12 277 075	
Nedbetalt tidligere	1 651 961	
Nedbetalt i år	314 796	
		-10 310 318

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-11 349 217	
Nedbetalt tidligere	83 789	
Nedbetalt i år	246 659	
		-11 018 769

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 329 087****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 125
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 304
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 429

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-13 116
Gebyrer	-385
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 501

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	21 329 087
TOTALT	21 329 087

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

Bygninger	5 136 467
TOTALT	5 136 467



1464 AS Menighetssenter For Døve

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.