



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 010 794  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS THUNES VEI 4  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 09.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931010794

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 641 448	1 566 455
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 641 448</b>	<b>1 566 455</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 896	42 896
Annen driftskostnad		903 806	1 059 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 037 982</b>	<b>1 193 612</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>603 466</b>	<b>372 843</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 571	1 341
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 571</b>	<b>1 341</b>
Annen finanskostnad		250 561	233 291
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>250 561</b>	<b>233 291</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-247 990</b>	<b>-231 950</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		355 476	140 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 177 772	1 211 134
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		189 267	198 801
Sum varige driftsmidler		1 367 039	1 409 935
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 367 039	1 409 935
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			628
Andre fordringer		26 896	97 297
Sum fordringer		26 896	97 924
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 511	183 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 511	183 183
Sum omløpsmidler		417 407	281 108
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 784 446</b>	<b>1 691 043</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		557 600	557 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>557 600</b>	<b>557 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 394 767	2 750 243
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 394 767</b>	<b>-2 750 243</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 837 167</b>	<b>-2 192 643</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		3 536 376	3 780 197
Øvrig langsiktig gjeld		24 000	24 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 560 376</b>	<b>3 804 197</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 560 376</b>	<b>3 804 197</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 313	41 747
Leverandørgjeld		46 040	37 741
Annen kortsiktig gjeld		13 884	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 237</b>	<b>79 488</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 621 613</b>	<b>3 883 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 784 446</b>	<b>1 691 043</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 382527

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 010 794  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS THUNES VEI 4  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 931 010 794  
AS THUNES VEI 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 641 448	1 566 455
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 641 448</b>	<b>1 566 455</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 896	42 896
Annen driftskostnad		903 806	1 059 436
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 037 982</b>	<b>1 193 612</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>603 466</b>	<b>372 843</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 571	1 341
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 571</b>	<b>1 341</b>
Annen finanskostnad		250 561	233 291
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>250 561</b>	<b>233 291</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-247 990</b>	<b>-231 950</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		355 476	140 893
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>



Organisasjonsnr: 931 010 794  
AS THUNES VEI 4

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<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		1 177 772	1 211 134
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		189 267	198 801
Sum varige driftsmidler		1 367 039	1 409 935
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 367 039	1 409 935
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			628
Andre fordringer		26 896	97 297
Sum fordringer		26 896	97 924
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		390 511	183 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		390 511	183 183
Sum omløpsmidler		417 407	281 108
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 784 446</b>	<b>1 691 043</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		557 600	557 600



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>557 600</b>	<b>557 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 394 767	2 750 243
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 394 767</b>	<b>-2 750 243</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 837 167</b>	<b>-2 192 643</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 536 376	3 780 197
Øvrig langsiktig gjeld	24 000	24 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 560 376</b>	<b>3 804 197</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 560 376</b>	<b>3 804 197</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 313	41 747
Leverandørgjeld	46 040	37 741
Annen kortsiktig gjeld	13 884	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>61 237</b>	<b>79 488</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 621 613</b>	<b>3 883 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 784 446</b>	<b>1 691 043</b>



Organisasjonsnr: 931 010 794  
AS THUNES VEI 4

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 2025

## Innkalling

S.nr. 7117

AS THUNES VEI 4



## Velkommen til generalforsamling i AS THUNES VEI 4

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 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7117>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i AS THUNES VEI 4



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. Som møteleder foreslås boligselskapets rådgiver i OBOS, Thomas Wiik.

### Forslag til vedtak

Thomas Wiik fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Nina Jellestad Lunde og Geir Kristian Faller 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. Revisjonsberetning AS Thunes Vei 4.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Petter Rønningen Stav

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecilie Njøs Kielland

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Irene Bremnes



## Styrets årsrapport

Styret har bestått av Roald Orheim (leder), Gina Grøslund og Petter Stav (styremedlemmer) og Cecilie Njøs Kielland (vara). Styret har gjennomført fem fysiske styremøter (inkludert forberedende møte til generalforsamling). I tillegg har styret hatt jevnlig løpende kontakt via telefon og e-post.

Perioden har vært preget av at vi har gjort betydelige oppgraderinger på vaskerommet. To nye vaskemaskiner er innkjøpt, en ytterligere har blitt byttet ut etter en skade og vi har fått installert ny avtrekksvifte for å sørge for godt avtrekk. Styret har merket seg stor interesse for å bruke vaskerommet, og har derfor utvidet vasketiden med ekstra tid på morgen og kveld for å imøtekomme behovet for vasketid.

Andre tiltak som har tatt styrets tid er utbedring av callinganlegget hvor vi har opplevd gjentatte problemer, etter flere runder med reparatør virker det nå slik det skal. Utover dette har det vært noen forsikringssaker samt øvrig vedlikehold og mindre reparasjoner som har krevd en del oppfølging fra styret.

Vi har hatt to dugnader, en på våren og en på høsten hvor oppmøtet har vært sånn passe. Styret kunne ønske større engasjement fra de som bor i gården for å holde gården i god orden. Dette gjelder særlig å se til at avfallscontainerne ikke fylles med ubretta pappesker, og at enkelte restavfallscontainer overfylles, mens andre har god plass. Vi merker også at folk setter fra seg rester etter oppussing på fellesarealene.

Styret har kjørt stram økonomistyring det siste året, og vi har bygget opp en fornuftig buffer som gjør økonomien i boligselskapet robust. Samtidig ser vi at kostnader knyttet til forsikring og kommunale avgifter øker til dels dramatisk. Derfor så vi oss nødt til å øke husleien fra nyttår i takt med et økende kostnadsbilde.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS THUNES VEI 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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 selskapet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 53072-MQ3JC-ASVVMLE-DNL2-XXN3Z-MBMIG



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-11 14:56:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 53072-MQ3IC-ASVML-EDNL2-XNX3Z-M8MIG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller Penneo AS Thunes Vei 4.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



AS THUNES VEI 4  
ORG.NR. 931 010 794, KUNDENR. 7117

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		475 423	462 322	467 352	472 320
Innkrevde felleskostnader	2	1 159 849	1 037 720	1 146 648	1 080 973
Andre inntekter	3	6 176	1 454	5 000	7 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 641 448</b>	<b>1 501 496</b>	<b>1 619 000</b>	<b>1 560 293</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-42 896	-42 896	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 296	-7 494	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-102 813	-97 775	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-7 329	-6 363	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-152 423	-224 952	-140 000	-140 000
Forsikringer		-106 576	-92 014	-101 500	-169 000
Festeavgift		-61 400	-61 400	-61 400	-61 400
Kommunale avgifter	9	-201 131	-177 861	-192 250	-221 000
Energi/fyring		-35 182	-39 275	-45 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-108 437	-234 764	-245 000	-98 373
Andre driftskostnader	10	-122 220	-117 539	-123 500	-126 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 037 983</b>	<b>-1 193 612</b>	<b>-1 119 930</b>	<b>-1 066 773</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
		<b>603 466</b>	<b>307 884</b>	<b>499 070</b>	<b>493 520</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	64 959	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>603 466</b>	<b>372 843</b>	<b>499 070</b>	<b>493 520</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	2 571	1 341	0	0
Finanskostnader	12	-250 561	-233 291	-249 000	-234 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-247 990</b>	<b>-231 950</b>	<b>-249 000</b>	<b>-234 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>355 476</b>	<b>140 893</b>	<b>250 070</b>	<b>259 520</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		355 476	140 893		



AS THUNES VEI 4  
ORG.NR. 931 010 794, KUNDENR. 7117

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 177 772	1 211 134
Andre varige driftsmidler	14	189 267	198 801
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 367 039</b>	<b>1 409 935</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	628
Forskuddsbetalte kostnader		24 593	61 641
Andre kortsiktige fordringer	15	2 303	1 134
Energiavregning	16	0	34 522
Driftskonto OBOS-banken		239 148	182 966
Sparekonto OBOS-banken		151 363	217
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>417 407</b>	<b>281 108</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 784 446</b>	<b>1 691 043</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	17	557 600	557 600
Annen egenkapital	18	-2 394 767	-2 750 243
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 837 167</b>	<b>-2 192 643</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	3 536 376	3 780 197
Annen langsiktig gjeld	21	24 000	24 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 560 376</b>	<b>3 804 197</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		46 040	37 741
Påløpte renter		1 313	22 145
Påløpte avdrag		0	19 602
Energiavregning	16	13 884	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>61 237</b>	<b>79 488</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 784 446</b>	<b>1 691 043</b>
Pantstillelse	22	7 200 000	7 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.03.2025  
Styret i AS Thunes Vei 4

Roald Orheim /s/

Gina Grøslund /s/

Petter Rønningen Stav /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	827 496
Innskudd brannvarslingsanlegg	151 242
Kabel-TV	108 630
Vaskeripenger	36 125
Garasjeleie	31 200
Eiendomsskatt	7 556
Kapitalkostnader på IN-lån	471 770
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	3 653
Overført til kapitalkostnader	-475 423



<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 162 249</b>
--------------------------------------	------------------

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 400
---------	--------

<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 159 849</b>
--------------------------------------	------------------

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	6 176
-------------------	-------

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>6 176</b>
----------------------------	--------------

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</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 2023/2024, og er på kr 80 000.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 296.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 329
--	--------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 329</b>
-----------------------------	---------------

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-30 014
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-46 614
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-4 050
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-25 179
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-18 643
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-22 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-5 922
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-152 423</b>
---------------------------------	-----------------

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

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

Eiendomsskatt	-7 556
Vann- og avløpsavgift	-148 990
Feieavgift	-1 088
Renovasjonsavgift	-43 497
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-201 131</b>

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

Vaktmestertjenester	-77 272
Renhold ved firmaer	-30 240
Andre fremmede tjenester	-11 133
Andre kontorkostnader	-1 136
Bank- og kortgebyr	-2 439
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-122 220</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 425
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 146
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 571</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-237 219
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 038
Renter på leverandørgjeld	-304
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-250 561</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1960	2 753 967	
Avskrevet tidligere år	-2 153 233	
		600 734
Garasjeporter/inngangsdører		
Tilgang 1998	445 368	
Avskrevet tidligere år	-334 968	
Avskrevet i år	-13 362	
		97 038
Vinduer		
Tilgang 1999	1 000 000	
Avskrevet tidligere år	-500 000	
Avskrevet i år	-20 000	
		480 000
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>1 177 772</b>

Gnr.3/bnr.411

Tomten er festet av AS Oslo Ridehus i 99 år fra 1956

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



Bygningene har tidligere vært avskrevet. Det er kun utskiftning av inngangsdører /garasjeporter og vinduer som fortsatt avskrives.

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gjerde		
Kostpris	266 500	
Avskrevet tidligere	-105 360	
Avskrevet i år	-7 024	
		154 116
Oljefyringsanlegg		
Kostpris	83 679	
Avskrevet tidligere	-46 018	
Avskrevet i år	-2 510	
		35 151
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>189 267</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-42 896**

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN - lån	2 303
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 303</b>

**NOTE: 16**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-78 600
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-78 600</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	12 748
Fjernvarme	51 968
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>64 716</b>

Uoppgjorte avregninger 0

**SUM ENERGIAVREGNING** **-13 884**

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

Etersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 557 600, fordelt på 34 aksjer à kr 16 400.  
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

**NOTE: 18****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 193 346
Egenkapital fra IN tidligere	1 345 234
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-546 655
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 394 767</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 19****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-200 000	
Nedbetalt tidligere	14 877	
Nedbetalt i år	5 617	
		-179 506

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-7 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 059 692	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	238 204	
Nedbetalt tidligere, IN	1 345 234	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-3 356 870

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 536 376**

**NOTE: 21****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonslån Garasje	-24 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 000</b>

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 536 376
Bregnede IN-forpliktelser	798 579
	<b>4 334 955</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 177 772
<b>TOTALT</b>	<b>1 177 772</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 8.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.25

Selskapsnummer: 7117 Selskapsnavn: AS THUNES VEI 4

### 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>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nina Jellestad Lunde og Geir Kristian Faller 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 kr 80.000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Petter Rønningen Stav

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Cecilie Njøs Kielland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Irene Bremnes



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.