



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 386 075
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CARL BERNER FORRETNINGER AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		822 001	655 090
Sum inntekter		822 001	655 090
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		563 889	640 989
Sum kostnader		581 004	658 104
Driftsresultat		240 997	-3 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 481	2 313
Sum finansinntekter		7 481	2 313
Annen finanskostnad		108 931	78 150
Sum finanskostnader		108 931	78 150
Netto finans		-101 450	-75 837
Resultat før skattekostnad		139 547	-78 851
Årsresultat		139 547	-78 851
Totalresultat		139 547	-78 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 547	-78 851
Sum overføringer og disponeringer		139 547	-78 851



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		158 637	142 537
Sum varige driftsmidler		158 637	142 537
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		158 637	142 537
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			1 293
Sum fordringer		0	1 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		339 309	290 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		339 309	290 758
Sum omløpsmidler		339 309	292 051
SUM EIENDELER		497 946	434 588

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 440	100 440
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 440	100 440
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 173 442	1 312 989
Sum opptjent egenkapital		-1 173 442	-1 312 989
Sum egenkapital		-1 073 002	-1 212 549
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		719 487	739 998
Øvrig langsiktig gjeld		846 668	906 410
Sum annen langsiktig gjeld		1 566 155	1 646 408
Sum langsiktig gjeld		1 566 155	1 646 408
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 793	239
Leverandørgjeld			490
Sum kortsiktig gjeld		4 793	729
Sum gjeld		1 570 948	1 647 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		497 946	434 588



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482848

Enheten

Organisasjonsnummer: 957 386 075
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CARL BERNER FORRETNINGER AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 957 386 075
CARL BERNER FORRETNINGER AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		822 001	655 090
Sum inntekter		822 001	655 090
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		563 889	640 989
Sum kostnader		581 004	658 104
Driftsresultat		240 997	-3 014
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 481	2 313
Sum finansinntekter		7 481	2 313
Annen finanskostnad		108 931	78 150
Sum finanskostnader		108 931	78 150
Netto finans		-101 450	-75 837
Resultat før skattekostnad		139 547	-78 851
Årsresultat		139 547	-78 851
Totalresultat		139 547	-78 851
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 547	-78 851
Sum overføringer og disponeringer		139 547	-78 851



Organisasjonsnr: 957 386 075
CARL BERNER FORRETNINGER AS

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		158 637	142 537
Sum varige driftsmidler		158 637	142 537
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		158 637	142 537
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			1 293
Sum fordringer		0	1 293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		339 309	290 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		339 309	290 758
Sum omløpsmidler		339 309	292 051
SUM EIENDELER		497 946	434 588
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 440	100 440
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 440	100 440
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 173 442	1 312 989
Sum opptjent egenkapital	-1 173 442	-1 312 989
Sum egenkapital	-1 073 002	-1 212 549
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	719 487	739 998
Øvrig langsiktig gjeld	846 668	906 410
Sum annen langsiktig gjeld	1 566 155	1 646 408
Sum langsiktig gjeld	1 566 155	1 646 408
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 793	239
Leverandørgjeld		490
Sum kortsiktig gjeld	4 793	729
Sum gjeld	1 570 948	1 647 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	497 946	434 588



Organisasjonsnr: 957 386 075
CARL BERNER FORRETNINGER AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5016

Carl Berner Forretninger A/S



Velkommen til generalforsamling i Carl Berner Forretninger A/S

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 22. mai kl. 12:00 og lukker 25. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5016>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Har man ikke tilgang til å avgi sin stemme digitalt kan man sende stemmeseddel eller gi beskjed til rådgiver hos OBOE Eiendomsforvaltning hva man ønsker å stemme. E-post: christoffer.hoff@obos.no.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Carl Berner Forretninger A/S



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Knut Thorstensen 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

3 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 5016 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf
2. 5016 Carl Berner Forretninger AS revisjon.pdf
3. 5017 Regnskap for 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 15 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vedtektene sier følgende om valg av tillitsvalgte:

§7

Selskapets styre skal ha 3 medlemmer.

Ett av styremedlemmene med personlig varamann skal til enhver tid være valgt blandt B-aksjonærene.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Thorstensen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Austenaa
- Turid Skråmo



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Thorstensen	Mørtelverksbakken 31
Styremedlem	Øyvind Austenaa	Fagertunveien 12 A
Styremedlem	Turid Skråmo	Trondheimsveien 111 C

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 Carl Berner Forretninger A/S

Aksjeselskapet består av 9 leiligheter knyttet til aksjer.

Carl Berner Forretninger A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 957386075, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

226 64

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

Carl Berner Forretninger A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 334 516,-.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

Det er ikke budsjettet noe til større vedlikehold i 2023.

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 feiegebyret økes med 145%. Eiendomsskatten følger egne satser. CBF AS belastes for vann- og avløpsavgift igjennom fordelingsregnskapet som blir gjort i Sameiet Trondheimsveien 111.

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. CBF AS belastes for energikostnader igjennom fordelingsregnskapet som blir gjort i Sameiet Trondheimsveien 111.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken. CBF AS belastes for forsikring igjennom Sameiet Trondheimsveien 111. Sameiet har byttet forsikringsselskap og forsikringspremien har da blitt redusert ca. kr. 45 000,-

Lån

Carl Berner Forretninger A/S har et lån i OBOS-banken. I tillegg så hefter selskapet for to lån i sameiet Trondheimsveien 111. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt.



CARL BERNER FORRETNINGER AS
ORG.NR. 957 386 075, KUNDENR. 5016

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	822 001	655 090	831 000	831 000
SUM DRIFTSINNEKTER		822 001	655 090	831 000	831 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 000
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-19 061	-14 092	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-58 701	-56 435	-59 000	-62 000
Konsulenthonorar	6	-24 925	-4 760	-5 000	-5 000
Forsikringer		0	0	-33 000	0
Kommunale avgifter	8	-32 906	-32 906	0	-33 000
Andre anlegg	9	15 932	0	0	0
Kostnader sameie	19	-442 024	-530 680	-635 779	-693 000
Andre driftskostnader	10	-2 203	-2 116	-2 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-581 004	-658 104	-762 894	-824 000
DRIFTSRESULTAT		240 997	-3 014	68 106	7 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 481	2 313	0	0
Finanskostnader	12	-108 931	-78 150	-43 000	-54 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 450	-75 837	-43 000	-54 000
ÅRSRESULTAT		139 547	-78 851	25 106	-47 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-78 851		
Reduksjon udekket tap		139 547	0		



CARL BERNER FORRETNINGER AS
ORG.NR. 957 386 075, KUNDENR. 5016

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	30 947	30 947
Tomt		110 250	110 250
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	17 440	1 340
SUM ANLEGGSMIDLER		158 637	142 537
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 293
Driftskonto OBOS-banken		80 252	38 519
Sparekonto OBOS-banken		259 057	252 238
SUM OMLØPSMIDLER		339 309	292 051
SUM EIENDELER		497 946	434 588
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	100 440	100 440
Udekket tap	15	-1 173 442	-1 312 989
SUM EGENKAPITAL		-1 073 002	-1 212 549
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	719 487	739 998
Annen langsiktig gjeld	17	846 668	906 410
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 566 155	1 646 408
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	490
Påløpte renter		4 793	239
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 793	729
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		497 946	434 588
Pantstillelse	18	15 000 000	15 000 000
Garantiansvar	19	3 641 009	3 956 418



Oslo, 29.04.2024, (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Carl Berner Forretninger AS

Knut Thorstensen

Øyvind Austenaa

Turid Skråmo

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 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	598 842
Leie	145 644
Lokalleie	52 068
Oppvarming	25 447
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	822 001

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 061.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -24 925

SUM KONSULENTHONORAR -24 925

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -32 906

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -32 906

NOTE: 9**ANDRE ANLEGG**

Avregning eierandel Tr.heimsveien 111 Sameie, 2022 15 932

SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG 15 932

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester -107

Bank- og kortgebyr -2 095

Øreavrunding -1

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -2 203

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 494

Renter av sparekonto i OBOS-banken 6 819

Andre renteinntekter, avr.eierandel Tr.heimsveien 111 Sameie, 2022 168

SUM FINANSINTEKTER 7 481

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter -50 187

Andre rentekostnader -58 744

SUM FINANSKOSTNADER -108 931

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

Kostpris/bokført verdi 1985	30 947
SUM BYGNINGER	30 947

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.226/bnr.64

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 100 440 fordelt på 540 aksjer à kr 186.

Aksjene eies av:

Knut Thorstensen 154 aksjer
Abdel Hamin Morsli og Mokthar Ahmid Morski 74 aksjer
Øyvind Austenaa 104 aksjer
Hagebyen A4 AS 40 aksjer
Pollux Elektriske AS 164 aksjer
Trondheimsveien Borettslag 4 aksjer

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

NOTE: 15**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: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020 -800 000

Nedbetalt tidligere 60 002

Nedbetalt i år 20 511

-719 487

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -719 487

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - 1OB940

Opprinnelig 2004	-556 500	
Nedbetalt tidligere	488 376	
Nedbetalt i år	34 708	
		-33 416

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - OBOS01

Opprinnelig 2016	-1 032 659	
Nedbetalt tidligere	194 373	
Nedbetalt i år	25 034	
		-813 252

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-846 668****NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	719 487
TOTALT	719 487

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

Bygninger	30 947
Tomt	110 250
TOTALT	141 197

NOTE: 19**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 37,5% av Sameiet Trondheimsveien 111, S 5017

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111

og utgjør kr 3.641.009,- (fjorårets regnskap/2022)

Selskapets andel i Sameiet Trondheimsveien 111 vises i balansen både under eiendels- og

gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg"

og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Trondheimsveien 111 er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges Sameiets regnskap (2023)



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i CARL BERNER FORRETNINGER AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til CARL BERNER FORRETNINGER AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende 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: 1FYL3-AWQCF-POZAV-WUUTQ-QEOTE-8ZEWE



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

2024-05-01 11:18:43 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 1FYL3-AWQCF-POZAV-WUUTC-QEOTE-8ZEWE

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 24

5016 Carl Berner Forretninger AS revisjon.pdf



**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 378 116	1 230 444	1 378 000	2 138 000
Andre inntekter	3	172 112	309 594	547 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 550 228	1 540 038	1 925 000	2 138 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-8 829	-6 222	-10 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-33 126	-31 848	-33 000	-35 000
Konsulenthonorar	5	-12 206	-4 430	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-4 629	-74 639	-47 000	-47 000
Forsikringer		-249 424	-233 321	-250 000	-274 000
Kommunale avgifter	7	-400 180	-343 147	-393 000	-463 000
Kostnader sameie		0	-34 067	0	0
Energi/fyring	8	-727 449	-642 810	-530 000	-669 000
Andre driftskostnader	9	-161 085	-127 068	-100 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 596 929	-1 497 552	-1 368 000	-1 617 000
DRIFTSRESULTAT		-46 701	42 486	557 000	521 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	218 563	164 646	0	0
Finanskostnader	11	-217 198	-164 199	-191 000	-215 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 365	447	-191 000	-215 000
ÅRSRESULTAT		-45 336	42 933	366 000	306 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	42 933		
Fra opptjent egenkapital		-45 336	0		



**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017**

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	3 075 293	3 394 520
SUM ANLEGGSMIDLER		3 075 293	3 394 520
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	16 250
Driftskonto OBOS-banken		164 149	276 746
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		164 149	292 996
SUM EIENDELER		3 239 442	3 687 516
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 171	46 507
SUM EGENKAPITAL		1 171	46 507
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	3 076 293	3 395 520
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 076 293	3 395 520
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 699	96 764
Påløpte renter		20 054	1 098
Annen kortsiktig gjeld	14	137 225	147 627
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 978	245 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 239 442	3 687 516
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 31.01.2024 (regnskapet er digitalt signet. Se dato for signatur i det digitale dokumentet)

Styret i Sameiet Trondheimsveien 111:

Turid Skråmo

Knut Thorstensen

Daniel Zorrilla Zamora

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 378 116
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 378 116

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerte kostnader fra 2022 til Borettslag og C.B Forretninger as	172 112
SUM ANDRE INNETEKTER	172 112

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 206
SUM KONSULENTHONORAR	-12 206

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger, nøkler og låser	-4 629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 629

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-230 104
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-169 949
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-400 180

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-84 531
Elektrisk energi, målerid -53178108	-642 918
SUM ENERGI / FYRING	-727 449

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 234
Vaktmestertjenester	-51 948
Renhold ved firmaer	-8 343
Snørydding	-32 496
Andre fremmede tjenester	-48 750
Andre kontorkostnader	-250
Bank- og kortgebyr	-2 069
Øreavrunding	5
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 085

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	741
Renter Oslo kommune vedr. vann/avløp	922
Renter på lån som er fordelt til s5015 og s 5016	216 900
SUM FINANSINNTEKTER	218 563

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på pantelån	-216 900
Renter på leverandørgjeld	-298
SUM FINANSKOSTNADER	-217 198

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode hos eierne s 5015 og s 5016	3 075 293
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	3 075 293

**NOTE: 13****LANGSIKTIG GJELD**

OBOSbanken 10B940

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetid 25 år

Opprinnelig 2016 -3 865 540

Nedbetalt tidligere 924 185

Nedbetalt i år 231 389

-2 709 966

OBOS-banken OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,44 %. Løpetid 25 år.

Opprinnelig 2004 -3 710 000

Nedbetalt tidligere 3 255 835

Nedbetalt i år 87 838

-366 327

SUM LANGSIKTIG GJELD**-3 076 293****NOTE: 14****KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad, energi desember 2023 -126 664

Gjeld til eierne s 5015 og 5016 -10 561

SUM KORTSIKTIG GJELD -137 225



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 5016 Selskapsnavn: Carl Berner Forretninger A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christoffer Hoff fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Knut Thorstensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



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. 15 000,-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Knut Thorstensen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Øyvind Austenaa

Turid Skråmo



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.