



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: 26.05.2023

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 397 199	1 343 090
Sum inntekter		1 397 199	1 343 090
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 896	42 896
Annen driftskostnad		887 532	956 226
Sum kostnader		1 021 708	1 090 402
Driftsresultat		375 491	252 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		211	1
Sum finansinntekter		211	1
Annen finanskostnad		153 835	113 342
Sum finanskostnader		153 835	113 342
Netto finans		-153 624	-113 341
Ordinært resultat før skattekostnad		221 867	139 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		221 867	139 347
Årsresultat		221 867	139 347
Totalresultat		221 867	139 347
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		221 867	139 347
Sum overføringer og disponeringer		221 867	139 347



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		1 244 496	1 277 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		208 335	217 869
Sum varige driftsmidler		1 452 831	1 495 727
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 452 831	1 495 727
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 115	35
Andre fordringer		119 836	209 993
Sum fordringer		125 951	210 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		267 876	180 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		267 876	180 423
Sum omløpsmidler		393 827	390 451
SUM EIENDELER		1 846 658	1 886 178



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		557 600	557 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		557 600	557 600
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 891 135	3 113 003
Sum opptjent egenkapital		-2 891 135	-3 113 003
Sum egenkapital		-2 333 535	-2 555 403
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 091 561	4 365 960
Øvrig langsiktig gjeld		24 000	24 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 115 561	4 389 960
Sum langsiktig gjeld		4 115 561	4 389 960
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 110	646
Leverandørgjeld		63 522	43 691
Annen kortsiktig gjeld			7 284
Sum kortsiktig gjeld		64 632	51 621
Sum gjeld		4 180 193	4 441 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 846 658	1 886 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 495279

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: 01.01.2022 - 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: 26.05.2023

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, 22.06.2023



Organisasjonsnr: 931 010 794
AS THUNES VEI 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 397 199	1 343 090
Sum inntekter		1 397 199	1 343 090
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 896	42 896
Annen driftskostnad		887 532	956 226
Sum kostnader		1 021 708	1 090 402
Driftsresultat		375 491	252 688
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		211	1
Sum finansinntekter		211	1
Annen finanskostnad		153 835	113 342
Sum finanskostnader		153 835	113 342
Netto finans		-153 624	-113 341
Ordinært resultat før skattekostnad		221 867	139 347
Ordinært resultat etter skattekostnad		221 867	139 347
Årsresultat		221 867	139 347
Totalresultat		221 867	139 347
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		221 867	139 347
Sum overføringer og disponeringer		221 867	139 347



Organisasjonsnr: 931 010 794
AS THUNES VEI 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 244 496	1 277 858
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		208 335	217 869
Sum varige driftsmidler		1 452 831	1 495 727
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 452 831	1 495 727
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 115	35
Andre fordringer		119 836	209 993
Sum fordringer		125 951	210 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		267 876	180 423
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		267 876	180 423
Sum omløpsmidler		393 827	390 451
SUM EIENDELER		1 846 658	1 886 178
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		557 600	557 600
Selskapskapital			



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	557 600	557 600
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 891 135	3 113 003
Sum opptjent egenkapital	-2 891 135	-3 113 003
Sum egenkapital	-2 333 535	-2 555 403
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 091 561	4 365 960
Øvrig langsiktig gjeld	24 000	24 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 115 561	4 389 960
Sum langsiktig gjeld	4 115 561	4 389 960
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 110	646
Leverandørgjeld	63 522	43 691
Annen kortsiktig gjeld		7 284
Sum kortsiktig gjeld	64 632	51 621
Sum gjeld	4 180 193	4 441 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 846 658	1 886 178



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

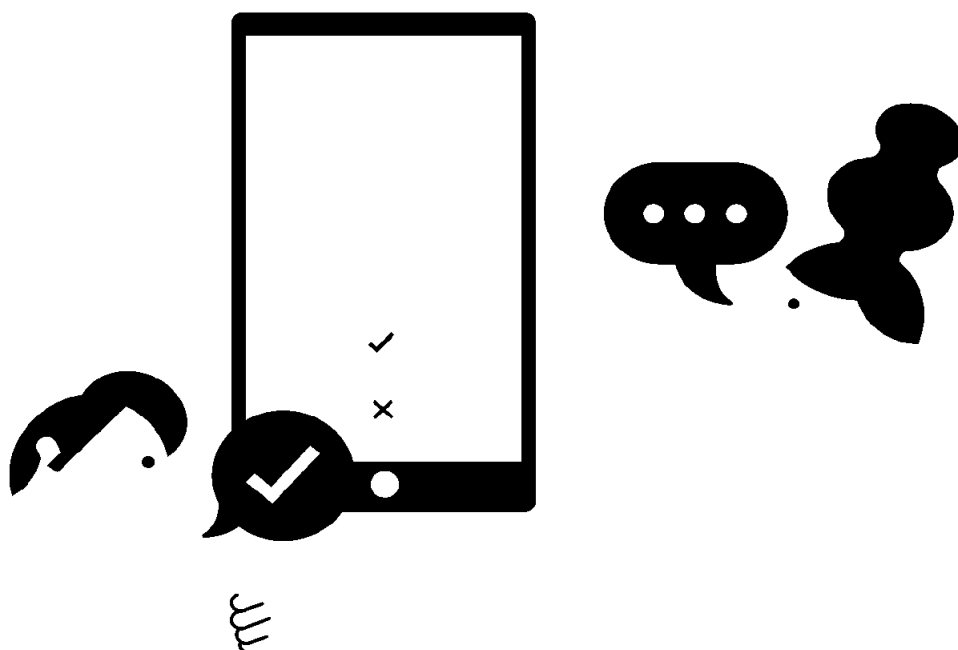
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

AS Thunes Vei 4

Digitalt årsmøte avholdes 22. mai - 25. mai 2023

Selskapsnummer: 7117





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 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 12:00.

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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Sak om balkong
7. 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 Thomas Wiik fra OBOS

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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ida Spinning Zahl og Roald Orheim 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. 7117 Årsrapport til styrerommet.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

Sak om balkong

Forslag fremmet av:

Mari Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Har et ønske om balkong så ville foreslå det i tilfelle andre også skulle ønske det og om det er en sjanse for det. At det blir bygd på balkonger til de leilighetene som ikke har det eller til de som ønsker det, lignende som på sørsiden av bygget, og av passende størrelse til leilighetene.

Og da med en form for nedbetalingsplan av et balkonglån.



Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å kartlegge og undersøke mulighetene rundt bygging av balkong på nordsiden av bygget for de som måtte ønske det.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roald Orheim

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Petter Rønningen Stav
- Robin Nimoson Frantzen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingvill Ruud Olsen
- Monica Døsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Kristian Faller	Thunes Vei 4 A
Styremedlem	Ingvill Ruud Olsen	Thunes Vei 4 A
Styremedlem	Annette Tangnes	Thunes Vei 4 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Thunes Vei 4

Aksjeselskapet består av 34 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Thunes Vei 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931010794, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

3 411

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

AS Thunes Vei 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Året 2022 startet med å bytte belysning i fellesområder, noe som gav et langt penere og bedre lys. Året har ellers vært et forsiktig og rolig år for styret, gitt økonomiske utfordringer i Norge.

Tematikk fra styremøter:

- Brannvarslingsanlegg – det vi har per dags dato burde på sikt byttes ut, men prisen fra to ulike tilbud viser priser som overstiger 200-300 000 NOK, og gitt den generelle utviklingen i norsk økonomi gjorde at arbeidet her ble inntil videre satt på pause.
- Anskaffet piknikbord til fellesområde. Dette bordet ble plassert på nord-øst siden av bygget.
- Sykler i felleskjeller fikk frist til å bli merket og det som ikke er merket vil bli fjernet.
- Ellers har det vært en del rutinediskusjoner, som f. eks vaskerommet, utleievirksomhet av leiligheter, dugnad og tilhørende oppgaver og økonomi.
- Service på vaskemaskin da denne var ikke-fungerende en periode
- Innkjøp av strøsingel som er fylt på i kassen utenfor B-oppgangen og snøskuffe til å håndtere snø utenfor inngangsdører.
- Økte fellesutgifter, men også kuttet kostnader med vaktmester og rengjøringsfirma slik at økningen av fellesutgifter kunne holdes til et minimum.

Styret har hatt 6 styremøter, og generelt mye dialog gjennom e-post og sms. Det har ikke vært noen større saker å håndtere, og styret er fornøyd med arbeidet som har blitt gjort for å vedlikeholde borettslaget.



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.

Vesentlig avvik

Avskrivninger er høyere enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økt rente på lån.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 329 195**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 111 000 til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Thunes Vei 4.

Lån

AS Thunes Vei 4 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av kategori felleskostnader i felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS Thunes Vei 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Thunes Vei 4.

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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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

Penneo document key: WBZYJ-U7302-VBMPL-OCHJE-UVCN8-8Q7QX



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: WBZYJ-U7302-VBMPL-OCHJE-UVCN8-8Q7QX



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		413 439	385 082	382 332	409 716
Innkrevde felleskostnader	2	983 760	852 008	1 007 668	1 023 284
Andre inntekter		0	106 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 397 199	1 343 090	1 390 000	1 433 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	4	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	12 og 13	-42 896	-42 896	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 513	-9 236	-7 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-94 000	-91 350	-93 000	-97 000
Konsulenthonorar	6	-4 760	-3 329	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-79 361	-182 601	-110 000	-111 000
Forsikringer		-84 137	-77 518	-83 000	-91 500
Festeavgift		-61 400	-61 400	-61 400	-61 400
Kommunale avgifter	8	-150 438	-153 034	-158 500	-160 000
Energi/fyring		-45 377	-47 673	-35 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 418	-185 562	-187 000	-203 000
Andre driftskostnader	9	-156 129	-144 522	-125 500	-83 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 021 709	-1 090 401	-956 680	-962 680
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		375 491	252 688	433 320	470 320
DRIFTSRESULTAT		375 491	252 688	433 320	470 320
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	211	1	0	0
Finanskostnader	11	-153 835	-113 342	-106 000	-188 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-153 624	-113 341	-106 000	-188 000
ÅRSRESULTAT		221 867	139 347	327 320	282 320
Overføringer:					
Til annen egenkapital		221 867	139 347		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	1 244 496	1 277 858
Andre varige driftsmidler	13	208 335	217 869
SUM ANLEGGSMIDLER		1 452 831	1 495 727
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		6 115	35
Forskuddsbetalte kostnader		56 137	48 064
Andre kortsiktige fordringer	14	1 761	879
Energiavregning	20	61 938	161 050
Driftskonto OBOS-banken		267 664	180 213
Sparekonto OBOS-banken		212	210
SUM OMLØPSMIDLER		393 827	390 451
SUM EIENDELER		1 846 658	1 886 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	557 600	557 600
Annen egenkapital	16	-2 891 135	-3 113 003
SUM EGENKAPITAL		-2 333 535	-2 555 403
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 091 561	4 365 960
Annen langsiktig gjeld	19	24 000	24 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 115 561	4 389 960
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		63 522	43 691
Påløpte renter		1 110	646
Annen kortsiktig gjeld		0	7 284
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 632	51 621
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 846 658	1 886 178
Pantstillelse	21	7 200 000	7 200 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 27.02.2023
Styret i AS Thunes Vei 4

Geir Kristian Faller/s/

Ingvill Ruud Olsen/s/

Annette Tangnes/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

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.

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	947 100
Garasje	29 400
Eiendomsskatt	7 860
Kapitalkostnader på IN-lån	401 235
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	12 204
Overført til kapitalkostnader	-413 439
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	984 360

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	983 760

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 513.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-4 760

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-71 175
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-750
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 878
Kostnader dugnader	-558
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-79 361

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 864
Vann- og avløpsavgift	-99 778
Feieavgift	-7 481
Renovasjonsavgift	-35 315
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-150 438

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 913
Driftsmateriell	-4 514
Vaktmestertjenester	-100 653
Renhold ved firmaer	-34 650
Andre fremmede tjenester	-9 972
Bank- og kortgebyr	-2 427
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-156 129

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2
SUM FINANSINNTEKTER	211

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-146 207
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 628
SUM FINANSKOSTNADER	-153 835

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	2 753 967	
Avskrevet tidligere år	-2 153 233	600 734
Garasjeporter/inngangsdører		
Tilgang 1998	445 368	
Avskrevet tidligere	-308 244	
Avskrevet i år	-13 362	123 762
Vinduer		
Tilgang 1999	1 000 000	
Avskrevet tidligere år	-460 000	
Avskrevet i år	-20 000	
		520 000
		1 244 496

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: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Gjerde**

Kostpris	266 500	
Avskrevet tidligere	-91 312	
Avskrevet i år	-7 024	168 164

Oljefyringsanlegg

Kostpris	83 679	
Avskrevet tidligere	-40 998	
Avskrevet i år	-2 510	40 171

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **208 335****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-42 896****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN lån	1 761
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 761

**NOTE: 15****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: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 764 233
Egenkapital fra IN tidligere	1 280 275
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	-407 177
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-2 891 135

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**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: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-200 000
Nedbetalt tidligere	1 902
Nedbetalt i år	7 167
	-190 931

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-7 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 551 863
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	267 232
Nedbetalt tidligere, IN	1 280 275



Nedbetalt i år IN	0
	-3 900 630
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 091 561

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Obligasjonslån Garasje	-24 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 000

NOTE: 20**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-34 200
SUM INNETEKTER	-34 200

KOSTNADER

Administrasjon	7 329
Fjernvarme	88 809
SUM KOSTNADER	96 138

SUM ENERGIAVREGNING - AVREGNES 2023	61 938
--	---------------

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.

Ettersom 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: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 091 561
Beregnete IN-forpliktelser	873 098
TOTALT	4 964 659

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

Bygninger	1 244 496
TOTALT	1 244 496



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6649964. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5 og 30.11** på aksjeselskapets felleslån. Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Aksjeselskapet har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til aksjeselskapet hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Kjeller, vaskerom og hovedtavle elektro
2014	Nye avløpsrør og nedløp fra tak i 1. etg



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 22.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.23

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>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Ida Spinning Zahl og Roald Orheim 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>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



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 Sak om balkong

Generalforsamlingen ber styret om å kartlegge og undersøke mulighetene rundt bygging av balkong på nordsiden av bygget for de som måtte ønske det.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Roald Orheim

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Petter Rønningen Stav

Robin Nimoson Frantzen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Ingvill Ruud Olsen

Monica Døsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.