



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		655 090	621 779
Sum inntekter		655 090	621 779
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		640 989	633 036
Sum kostnader		658 104	650 151
Driftsresultat		-3 014	-28 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 313	652
Sum finansinntekter		2 313	652
Annen finanskostnad		78 150	63 002
Sum finanskostnader		78 150	63 002
Netto finans		-75 837	-62 350
Ordinært resultat før skattekostnad		-78 851	-90 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		-78 851	-90 722
Årsresultat		-78 851	-90 722
Totalresultat		-78 851	-90 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 851	-90 722
Sum overføringer og disponeringer		-78 851	-90 722



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		142 537	208 360
Sum varige driftsmidler		142 537	208 360
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		142 537	208 360
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 293	6 879
Sum fordringer		1 293	6 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		290 758	393 696
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 758	393 696
Sum omløpsmidler		292 051	400 575
SUM EIENDELER		434 588	608 935

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		100 440	100 440
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		100 440	100 440
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 312 989	1 234 138
Sum opptjent egenkapital		-1 312 989	-1 234 138
Sum egenkapital		-1 212 549	-1 133 698
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		739 998	766 942
Øvrig langsiktig gjeld		906 410	975 244
Sum annen langsiktig gjeld		1 646 408	1 742 186
Sum langsiktig gjeld		1 646 408	1 742 186
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		239	153
Leverandørgjeld		490	294
Sum kortsiktig gjeld		729	447
Sum gjeld		1 647 137	1 742 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 588	608 935



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491591

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: 01.01.2022 - 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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2023

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 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, 21.06.2023

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	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		655 090	621 779
Sum inntekter		655 090	621 779
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		640 989	633 036
Sum kostnader		658 104	650 151
Driftsresultat		-3 014	-28 372
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 313	652
Sum finansinntekter		2 313	652
Annen finanskostnad		78 150	63 002
Sum finanskostnader		78 150	63 002
Netto finans		-75 837	-62 350
Ordinært resultat før skattekostnad		-78 851	-90 722
Ordinært resultat etter skattekostnad		-78 851	-90 722
Årsresultat		-78 851	-90 722
Totalresultat		-78 851	-90 722
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-78 851	-90 722
Sum overføringer og disponeringer		-78 851	-90 722



Organisasjonsnr: 957 386 075
CARL BERNER FORRETNINGER AS

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			
Sum varige driftsmidler		142 537	208 360
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		142 537	208 360
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 293	6 879
Sum fordringer		1 293	6 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		290 758	393 696
Sum omløpsmidler		292 051	400 575
SUM EIENDELER		434 588	608 935
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	1 312 989	1 234 138
Sum opptjent egenkapital	-1 312 989	-1 234 138
Sum egenkapital	-1 212 549	-1 133 698
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	739 998	766 942
Øvrig langsiktig gjeld	906 410	975 244
Sum annen langsiktig gjeld	1 646 408	1 742 186
Sum langsiktig gjeld	1 646 408	1 742 186
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	239	153
Leverandørgjeld	490	294
Sum kortsiktig gjeld	729	447
Sum gjeld	1 647 137	1 742 633
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	434 588	608 935



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 2023

Carl Berner Forretninger A/S

Digitalt årsmøte avholdes 30. april - 3. mai 2023

Selskapsnummer: 5016





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 30. april kl. 12:00 og lukker 3. 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.

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 er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

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
- b) Styret foreslår å dekke årets resultat ved overførsel fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital]

Vedlegg

1. 5016 Årsrapport med regnskap for 2022.pdf
2. 4.6 Uavhengig revisors beretning 2022 s.5016.pdf
3. 5017 Regnskap for 2022.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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Knut Thorstensen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øyvind Austenaa
- Turid Skråmo



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 10 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 Tor-Sigve Bjørndal.

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 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av de totale felleskostnadene.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til sameie.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

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 291 322,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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

Det er ikke budsjettet noe til større vedlikehold i 2023.

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. 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 2023, 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 2022. CBF AS belastes for energikostnader igjennom fordelingsregnskapet som blir gjort i Sameiet Trondheimsveien 111.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken. CBF AS belastes for forsikring igjennom Sameiet Trondheimsveien 111.

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 2023.

Budsjettet er basert på 17,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg.



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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		400 128	655 962	400 128	291 322
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-78 851	-90 722	-165 619	-3 014
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-26 944	-28 411	-29 000	-25 000
Red. annen langs. gjeld	16	-68 834	-69 538	0	-67 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	18	65 823	-67 163	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-108 806	-255 834	-194 619	-95 014
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		291 322	400 128	205 509	196 308
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		292 051	400 575		
Kortsiktig gjeld		-729	-447		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		291 322	400 128		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	655 090	588 096	588 000	831 000
Andre inntekter		0	33 683	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		655 090	621 779	588 000	831 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-14 092	-10 579	-8 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-56 435	-54 843	-56 000	-59 000
Konsulenthonorar	6	-4 760	-4 250	-5 000	-5 000
Kommunale avgifter	7	-32 906	-32 906	-35 000	-33 000
Andre anlegg		0	-44 367	0	0
Kostnader sameie	18	-530 680	-483 898	-570 504	-635 779
Andre driftskostnader	8	-2 116	-2 194	-2 000	-2 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-658 104	-650 151	-693 619	-762 894
DRIFTSRESULTAT		-3 014	-28 372	-105 619	68 106
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 313	652	0	0
Finanskostnader	10	-78 150	-63 002	-60 000	-43 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 837	-62 350	-60 000	-43 000
ÅRSRESULTAT		-78 851	-90 722	-165 619	25 106
Overføringer:					
Udekket tap		-78 851	-90 722		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	30 947	30 947
Tomt		110 250	110 250
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	1 340	67 163
SUM ANLEGGSMIDLER		142 537	208 360
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	12	1 293	6 879
Driftskonto OBOS-banken		38 519	91 854
Sparekonto OBOS-banken		252 238	301 842
SUM OMLØPSMIDLER		292 051	400 575
SUM EIENDELER		434 588	608 935
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	13	100 440	100 440
Udekket tap	14	-1 312 989	-1 234 138
SUM EGENKAPITAL		-1 212 549	-1 133 698
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	739 998	766 942
Annen langsiktig gjeld	16	906 410	975 244
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 646 408	1 742 186
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		490	294
Påløpte renter		239	153
SUM KORTSIKTIG GJELD		729	447
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		434 588	608 935
Pantstillelse	17	15 000 000	15 000 000
Garantiansvar	18	3 956 418	4 245 087



Oslo, 22.03.2023 (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.

INNTEKTER

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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	477 556
Leie	114 546
Lokalleie	40 944
Oppvarming	22 044
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	655 090

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 2021/2022, og er på kr 15 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 092.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 100
Andre konsulentonorarer	-660
SUM KONSULENTHONORAR	-4 760

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-32 906
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-32 906

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bank- og kortgebyr	-2 116
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 116

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	75
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 238
SUM FINANSINNTEKTER	2 313

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-34 975
Andre rentekostnader	-43 175
SUM FINANSKOSTNADER	-78 150

NOTE: 11**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: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Selskap 5017 Sameiet Trondheimsveien 111 - Avregning lån 2022	1 293
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 293

NOTE: 13**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: 14**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: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,9 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-800 000
Nedbetalt tidligere	33 058
Nedbetalt i år	26 944
	-739 998
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-739 998

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - 1OB940

Opprinnelig 2004	-556 500	
Nedbetalt tidligere	451 750	
Nedbetalt i år	36 626	
		-68 124

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - OBOS01

Opprinnelig 2016	-1 032 659	
Nedbetalt tidligere	162 165	
Nedbetalt i år	32 208	
		-838 286

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-906 410****NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	739 998
TOTALT	739 998

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

Bygninger	30 947
Tomt	110 250
TOTALT	141 197

NOTE: 18**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 3956.418,- (fjorårets regnskap/2021)

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 (2021)

**NOTE: 19****SKATT**

Årets skattekostnad består av:

Betalbar skatt	0
Utlignet utsatt skatt	-22 078
For mye/lite avsatt i fjor	0
Netto skattekostnad	-22 078

Årets betalbare skatt fremkommer som følger:

Resultat før skatt	-78 851
Midlertidige forskjeller	78 851
Permanente forskjeller	0
Anvendt fremførbart underskudd	0
Grunnlag betalbar skatt	0

Midlertidige forskjeller:

	31.12.2021	31.12.2022	Endring
Anleggsmidler	20 457	20 733	-276
Underskudd	-1 628 509	-1 707 084	-78 575
Sum midlertidige forskj.	-1 608 052	-1 686 351	-78 851
Utsatt skatt/skattefordel	-353 771	-370 997	-22 078

Skatteprosent 22

Alle midlertidige forskjeller kan utlignes, og dette er gjennomført ved beregning av utsatt skatt/skattefordel. Utsatt skattefordel kan unnlates balanseført. Selskapet har valgt ikke å balanseføre netto utsatt skattefordel. Årets endring av utsatt skatt er derfor lik null.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Carl Berner Forretninger AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Carl Berner Forretninger AS.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo document key: 0XDOH-5T026-5Z5GD-TT70V-0DWLX-Y8YMD



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 0XDOH-5T026-5Z5GD-TT70V-0DWLX-Y8YMD

Vedlegg 2
BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 995 606 850 9102. side 2 av 2



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-12 10:28:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0XDOH-5T026-5Z5GD-TT7OV-0DWLY-Y8YMD

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).

Vedlegg 2

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>

19 av 27 4.0 Gavmellig revisors beretning 2022 s.5016.pdf

**5017 TRONDHEIMSVEIEN 111 S/E****SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 230 444	1 128 852	1 741 000	1 378 000
Andre inntekter	3	309 594	0	0	547 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 540 038	1 128 852	1 741 000	1 925 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-6 222	-9 436	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-31 848	0	0	-33 000
Regnskapsførerhonorar		0	-30 948	-32 000	0
Konsulenthonorar	5	-4 430	-4 506	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-74 639	-5 294	-35 000	-47 000
Forsikringer		-233 321	-220 549	-230 000	-250 000
Kommunale avgifter	7	-343 147	-330 368	-344 000	-393 000
Kostnader sameie		-34 067	0	0	0
Energi/fyring	8	-642 810	-667 452	-500 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		0	51 591	0	0
Andre driftskostnader	9	-127 068	-87 417	-93 000	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 497 552	-1 304 379	-1 251 000	-1 368 000
DRIFTSRESULTAT		42 486	-175 527	490 000	557 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	164 646	137 752	0	0
Finanskostnader	11	-164 199	-137 752	-123 000	-191 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		447	0	-123 000	-191 000
ÅRSRESULTAT		42 933	-175 527	367 000	366 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-175 527		
Til opptjent egenkapital		42 933	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	3 394 520	3 752 701
SUM ANLEGGSMIDLER		3 394 520	3 752 701
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		16 250	14 592
Driftskonto OBOS-banken		276 746	192 699
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		292 996	207 291
SUM EIENDELER		3 687 516	3 959 992
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		46 507	3 574
SUM EGENKAPITAL		46 507	3 574
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 395 520	3 752 701
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 395 520	3 752 701
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		96 764	175 990
Påløpte renter		1 098	750
Annen kortsiktig gjeld	13	147 627	26 977
SUM KORTSIKTIG GJELD		245 489	203 717
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 687 516	3 959 992
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2023 (Regnskapet er digitalt signert)

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fast eiendom, unntatt avgiftsplikt	1 230 444
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 230 444

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning 2021 sameie	209 594
Ekstra innkreving sameiere	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	309 594

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 222.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 430
SUM KONSULENTHONORAR	-4 430

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-49 607
Drift/vedlikehold VVS	-3 356
Drift/vedlikehold elektro	-3 926
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 325
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 639

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-192 536
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-150 397
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-343 147

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 656
Elektrisk energi	-564 154
SUM ENERGI / FYRING	-642 810

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 950
Annet driftsmateriale	-247
Vaktmestertjenester	-40 263
Renhold ved firmaer	-20 042
Snørydding	-16 250
Andre fremmede tjenester	-16 250
Bank- og kortgebyr	-2 067
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 068

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	447
Andre renteinntekter, fordelte lånerenter til sameiere, se note 11	164 199
SUM FINANSINNTEKTER	164 646

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter, se note 10	-164 199
SUM FINANSKOSTNADER	-164 199

**NOTE: 12****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Beløpet tilsvarer langsiktig gjeld note 14.

Til gode hos eierne	3 395 520
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	3 394 520

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad -142 437

Avregningskonto, gjeld til sameiere (mottar faktura 2023) -5 190

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -147 627**NOTE: 14****LANGSIKTIG GJELD**

Obosbanken 10B940

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetid 25 år

Opprinnelig 2016	-3 865 540
Nedbetalt tidligere	811 176
Nedbetalt i år	113 009
	-2 941 355

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetid 25 år.

Opprinnelig 2004	-3 710 000
Nedbetalt tidligere	3 011 663
Nedbetalt i år	244 172
	-454 165

SUM LANGSIKTIG GJELD -3 395 520



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 30.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.23

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 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>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat dekkes ved overføring fra 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

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.