



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

### 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, 09.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 566 455	1 397 199
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 566 455</b>	<b>1 397 199</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 896	42 896
Annen driftskostnad		1 059 436	887 532
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 193 612</b>	<b>1 021 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>372 843</b>	<b>375 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 341	211
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 341</b>	<b>211</b>
Annen finanskostnad		233 291	153 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233 291</b>	<b>153 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 950</b>	<b>-153 624</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 893	221 867
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 211 134	1 244 496
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		198 801	208 335
Sum varige driftsmidler		1 409 935	1 452 831
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 409 935	1 452 831
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		628	6 115
Andre fordringer		97 297	119 836
Sum fordringer		97 924	125 951
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 183	267 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 183	267 876
Sum omløpsmidler		281 108	393 827
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 691 043</b>	<b>1 846 658</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		557 600	557 600
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>557 600</b>	<b>557 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 750 243	2 891 135
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 750 243</b>	<b>-2 891 135</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 192 643</b>	<b>-2 333 535</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 780 197	4 091 561
Øvrig langsiktig gjeld		24 000	24 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>3 804 197</b>	<b>4 115 561</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>3 804 197</b>	<b>4 115 561</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 747	1 110
Leverandørgjeld		37 741	63 522
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>79 488</b>	<b>64 632</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 883 685</b>	<b>4 180 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 691 043</b>	<b>1 846 658</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 365795

#### 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: 01.01.2023 - 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2024

#### 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, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 931 010 794  
AS THUNES VEI 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 566 455	1 397 199
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 566 455</b>	<b>1 397 199</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 896	42 896
Annen driftskostnad		1 059 436	887 532
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 193 612</b>	<b>1 021 708</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>372 843</b>	<b>375 491</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 341	211
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 341</b>	<b>211</b>
Annen finanskostnad		233 291	153 835
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233 291</b>	<b>153 835</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-231 950</b>	<b>-153 624</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		140 893	221 867
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>



Organisasjonsnr: 931 010 794  
AS THUNES VEI 4

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 211 134	1 244 496
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		198 801	208 335
Sum varige driftsmidler		1 409 935	1 452 831
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 409 935	1 452 831
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		628	6 115
Andre fordringer		97 297	119 836
Sum fordringer		97 924	125 951
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 183	267 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 183	267 876
Sum omløpsmidler		281 108	393 827
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 691 043</b>	<b>1 846 658</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital		557 600	557 600
Selskapskapital			



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>557 600</b>	<b>557 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 750 243	2 891 135
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 750 243</b>	<b>-2 891 135</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 192 643</b>	<b>-2 333 535</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 780 197	4 091 561
Øvrig langsiktig gjeld	24 000	24 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>3 804 197</b>	<b>4 115 561</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>3 804 197</b>	<b>4 115 561</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 747	1 110
Leverandørgjeld	37 741	63 522
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>79 488</b>	<b>64 632</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 883 685</b>	<b>4 180 193</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 691 043</b>	<b>1 846 658</b>





Organisasjonsnr: 931 010 794  
AS THUNES VEI 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet          Årets          Fjorårets

Pantstillelse          Beløp

Beholdning av egne aksjer          Antall          Pålydende          Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7117  
AS Thunes Vei 4



## Velkommen til generalforsamling i AS Thunes Vei 4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april 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 avgj 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. 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.

#### Styrets innstilling

Siden dette er et digitalt møte er det naturlig at Thomas Wiik fra OBOS er møteleder.

#### 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.

#### Styrets innstilling

Hermod Lund og Kristian Faller foreslås

#### Forslag til vedtak

Hermod Lund og Kristian Faller er valgt.

Sak 3

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

#### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Styrets innstilling

Til årsregnskapet kan det nevnes at den nye avtalen med Telia gjør at denne posten vil avvike vesentlig fra budsjett, men at nettoeffekten vil være 0 etter som innkrevde felleskostnader reduseres tilsvarende. Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 7117 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 til styreleder, og kroner 20.000 til hvert av styrets medlemmer.

### Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40.000 til styreleder, og kroner 20.000 til hvert av styrets medlemmer.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Gina Grøslund velges inn som nytt styremedlem ettersom Robin Frantzen går ut.

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gina Grøsland

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Njøs Kielland



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roald Orheim	Thunes Vei 4 A
Styremedlem	Robin Nimosen Frantzen	Thunes Vei 4 A
Styremedlem	Petter Rønningen Stav	Thunes Vei 4 B
Varamedlem	Ingvill Ruud Olsen	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 Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.





## Styrets arbeid

Det har vært et aktivt år for styret i Thunes vei. Vi har dette året fått på plass følgende:

- Nytt brannvarslingsanlegg. Dette erstattet det svært gamle og utdaterte anlegget i leiligheter og fellesareal.
- Nye vaskemaskiner i vaskerommet og generell oppgradering. Det har lenge vært behov for denne oppgraderingen av maskiner og rommet.
- Ny avtale med Telia. Vi hadde en avtale som var både dyr og uhensiktsmessig. Svært mange betalte for en tv-løsning de ikke brukte. Nå har vi fått på plass en avtale om bredbånd. De som vil kan tegne tv-avtale.
- Styret også har gjennomgått og fulgt opp andre av sameiets avtaler for mht. best mulige priser og betingelser.

Av andre saker som har tatt styrets tid bør nevnes innbrudd i bodene i september 2023. Dette ble politianmeldt og meldt til forsikringsselskapet. Mye arbeid med å koordinere reparasjonsarbeid av ødelagte boddører.

Vi har også arrangert to dugnader, en på sensommeren, og en på senhøsten. Anslagsvis en tredel av partseierne deltok.

Styrets arbeid:

Styret har hatt 8 styremøter, inkludert forberedende møte til generalforsamlingen. I tillegg har vi hatt hyppig kontakt via e-post, sms og samtaler.

Styret har jevnlig oppdatert om arbeidet via Vibbo.



## 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.

### Vesentlig avvik

Drift og vedlikehold er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgradering av nytt brannvarslingsanlegg.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 201 619.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 140 000 til løpende vedlikehold.

### 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 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thunes vei 4 AS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thunes vei 4 AS.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

Penneo Dokumentnøkkel: FUBIU-QYNEM-55BBZ-6VOE4-JTBS-KCCIB



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

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FU8IU-QYNEM-55BBZ-6VOE4-JTBS-KCCIB



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		462 322	413 439	409 716	467 352
Innkrevde felleskostnader	2	1 037 720	983 760	1 023 284	1 146 648
Andre inntekter	3	1 454	0	0	5 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 501 496</b>	<b>1 397 199</b>	<b>1 433 000</b>	<b>1 619 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	14	-42 896	-42 896	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 494	-11 513	-9 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-97 775	-94 000	-97 000	-103 000
Konsulenthonorar	7	-6 363	-4 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-224 952	-79 361	-111 000	-140 000
Forsikringer		-92 014	-84 137	-91 500	-101 500
Festeavgift		-61 400	-61 400	-61 400	-61 400
Kommunale avgifter	9	-177 861	-150 438	-160 000	-192 250
Energi/fyring		-39 275	-45 377	-50 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 764	-200 418	-203 000	-245 000
Andre driftskostnader	10	-117 539	-156 129	-83 000	-123 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 193 612</b>	<b>-1 021 708</b>	<b>-962 680</b>	<b>-1 119 930</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>307 884</b>	<b>375 491</b>	<b>470 320</b>	<b>499 070</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		64 959	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>372 843</b>	<b>375 491</b>	<b>470 320</b>	<b>499 070</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 341	211	0	0
Finanskostnader	12	-233 291	-153 835	-188 000	-249 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-231 950</b>	<b>-153 624</b>	<b>-188 000</b>	<b>-249 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>140 893</b>	<b>221 867</b>	<b>282 320</b>	<b>250 070</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		140 893	221 867		



AS Thunes Vei 4

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 211 134	1 244 496
Andre varige driftsmidler	14	198 801	208 335
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 409 935</b>	<b>1 452 831</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		628	6 115
Forskuddsbetalte kostnader		61 641	56 137
Andre kortsiktige fordringer	15	1 134	1 761
Energiavregning	21	34 522	61 938
Driftskonto OBOS-banken		182 966	267 664
Sparekonto OBOS-banken		217	212
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>281 108</b>	<b>393 827</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 691 043</b>	<b>1 846 658</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	557 600	557 600
Annen egenkapital	17	-2 750 243	-2 891 135
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 192 643</b>	<b>-2 333 535</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	3 780 197	4 091 561
Annen langsiktig gjeld	20	24 000	24 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 804 197</b>	<b>4 115 561</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		37 741	63 522
Påløpte renter		22 145	1 110
Påløpte avdrag		19 602	0
Energiavregning		0	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>79 488</b>	<b>64 632</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 691 043</b>	<b>1 846 658</b>
Pantstillelse	22	7 200 000	7 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.02.2024  
Styret i AS Thunes Vei 4



Roald Orheim /s/

Petter Rønningen Stav /s/

Robin Nimoson Frantzen /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 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.

### SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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	994 464
Kapitalkostnader lån 1	452 659





AS Thunes Vei 4

Garasje	31 200
Eiendomsskatt	14 456
Regulering lån 1	9 663
Overført til kapitalkostnader	-462 322
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 040 120</b>

#### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 037 720</b>

#### NOTE: 3

##### ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	1 454
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 454</b>

#### NOTE: 4

##### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

#### NOTE: 5

##### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

#### NOTE: 6

##### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 494.

#### NOTE: 7

##### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 363
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 363</b>

#### NOTE: 8

##### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

SFTY AS	-160 393
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-160 393</b>
Drift/vedlikehold VVS	-7 242
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 539
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-47 052
Kostnader dugnader	-4 727
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-224 952</b>



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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-14 468
Vann- og avløpsavgift	-122 977
Feieavgift	-510
Renovasjonsavgift	-39 906
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-177 861</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-79 152
Renhold ved firmaer	-24 750
Andre fremmede tjenester	-10 731
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-452
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 432
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-117 539</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 336
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 341</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 725
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 566
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-233 291</b>



AS Thunes Vei 4

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1960	2 753 967	
Avskrevet tidligere år	-2 153 233	600 734
Garasjeporter/inngangsdører		
Tilgang 1998	445 368	
Avskrevet tidligere	-321 606	
Avskrevet i år	-13 362	110 400
Vinduer		
Tilgang 1999	1 000 000	
Avskrevet tidligere år	-480 000	
Avskrevet i år	-20 000	500 000
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>1 211 134</b>

Gnr.3/bnr.411

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

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

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

## NOTE: 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Gjerde		
Kostpris	266 500	
Avskrevet tidligere	-98 336	
Avskrevet i år	-7 024	161 140
Oljefyringsanlegg		
Kostpris	83 679	
Avskrevet tidligere	-43 508	
Avskrevet i år	-2 510	37 661
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>198 801</b>

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

## NOTE: 15

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN-lån	1 134
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 134</b>

**NOTE: 16****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: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-3 605 489
Egenkapital fra IN tidligere	1 280 275
Egenkapital fra IN 2023	64 959
Reduksjon EK fra IN	-489 988
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-2 750 243</b>

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

**NOTE: 18****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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

## OBOS banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-200 000
Nedbetalt tidligere	9 069
Nedbetalt i år	5 808
	-185 123

## OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.  
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2014	-7 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 819 095
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	240 597
Nedbetalt tidligere, IN	1 280 275
Nedbetalt i år, IN	64 959
	-3 595 074

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 780 197**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



AS Thunes Vei 4

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

**NOTE: 21**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-49 000
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-49 000</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	5 507
Fjernvarme	78 015
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>83 522</b>

Uoppgjorte avregninger 0

**SUM ENERGIAVREGNING 34 522**

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: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 780 197
Påløpte avdrag	19 602
Beregnete IN-forpliktelseser	855 246
<b>TOTALT</b>	<b>4 655 045</b>

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

Bygninger	1 211 134
<b>TOTALT</b>	<b>1 211 134</b>



## 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](mailto: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.



## 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 9.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.04.24

Selskapsnummer: 7117 Selskapsnavn: AS Thunes Vei 4

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Thomas Wiik fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Hermod Lund og Kristian Faller er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

21 av 23

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Gina Grøslund

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Cecilie Njøs Kielland

22 av 23

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.