



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 590 862
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HESSELBERGS GATE 1 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Jordal Dan Kvaale
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.08.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 771 896	571 332
Sum inntekter		4 771 896	571 332
Kostnader			
Lønnskostnad	4	228 200	0
Annen driftskostnad	3,6,7,8	10 570 549	1 477 222
Sum kostnader		10 798 748	1 477 220
Driftsresultat		-6 026 852	-905 888
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	9	3 372	69
Sum finansinntekter		3 372	69
Annen rentekostnad	10	178 595	0
Annen finanskostnad	11	12 904	18 110
Sum finanskostnader		-162 318	18 179
Netto finans		-188 127	-18 041
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 214 980	-923 931
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 214 980	-923 931
Årsresultat	12	-6 189 170	-887 709
Totalresultat		-6 214 980	-923 931



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		184	37 849
Andre fordringer	13	3 956 398	110 839
Sum fordringer		3 956 582	148 688
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		467 984	39 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		467 984	39 341
Sum omløpsmidler		4 424 566	188 028
SUM EIENDELER		4 424 566	188 028
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	-6 891 739	-702 569
Sum opptjent egenkapital		-6 891 739	-702 569
Sum egenkapital		-6 891 740	-702 569
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 591 313	0
Sum annen langsiktig gjeld		7 591 313	0
Sum langsiktig gjeld		7 591 313	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 392	278 215
Annen kortsiktig gjeld		3 481 600	612 382
Sum kortsiktig gjeld		3 724 992	890 597
Sum gjeld		11 316 306	890 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 424 566	188 028



Årsregnskap 2015 - Resultat

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	571 396	571 332	3 391 832	571 396
Sum		571 396	571 332	3 391 832	571 396
Ekstraordinære inntekter	2	4 200 500	0	0	0
Sum andre inntekter		4 200 500	0	0	0
Sum		4 771 896	571 332	3 391 832	571 396
Forretningsførsel og revisjon	3	82 567	32 308	33 800	23 800
Lønn og honorarer	4	228 200	0	228 200	342 300
Vedlikehold	6	8 905 629	511 807	9 354 922	117 500
Eksterne tjenester	7	985 480	418 090	707 858	71 000
Kabel-tv og bredbånd		59 757	58 642	60 000	60 000
Forsikring		136 806	99 381	106 000	112 500
Kommunale avgifter		156 953	133 694	156 000	165 000
Festeavgifter		198 888	194 040	200 000	200 000
Brønsel og strøm		18 942	19 635	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	8	25 527	9 625	7 500	103 200
Sum		10 798 748	1 477 220	10 874 280	1 215 300
Driftsresultat		-6 026 852	-905 888	-7 482 448	-643 904
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	3 372	69	0	0
Rentekostnad	10	178 595	0	212 000	0
Andre finansposter	11	12 904	18 110	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-162 318	18 179	-212 000	0
Årsresultat	12	-6 189 170	-887 709	-7 694 448	-643 904
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		7 591 313	0	0	0
Endring i disponible midler	12	1 402 143	-887 709	-7 694 448	-643 904



Arsregnskap 2015 - Balanse

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014			
EIENDELER						
Anleggsmidler						
Varige driftsmidler						
Finansielle anleggsmidler						
Omløpsmidler						
Fordringer						
Restanser felleskostnader				0	37 571	
Andre leierestanser				184	278	
Forskuddsbetalte kostnader				13	66 439	0
Andre fordringer				3 889 959	110 839	
Bankinnskudd og kontanter						
Innestående på driftskonto				467 984	39 341	
Sum omløpsmidler				4 424 566	188 028	
SUM EIENDELER				4 424 566	188 028	



Arsregnskap 2015 - Balanse

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-702 569	185 140
Årets resultat	12	-6 189 170	-887 709
Sum egenkapital		-6 891 740	-702 569
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån		7 591 313	0
Sum langsiktig gjeld		7 591 313	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 392	278 215
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		228 200	0
Annen kortsiktig gjeld		3 253 400	612 382
Sum kortsiktig gjeld		3 724 992	890 597
Sum gjeld		11 316 306	890 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 424 566	188 028

Oslo 31.12.15

Styret i Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Sted: _____, dato: _____

Dan Kvaale Jordal
Styreleder

Knut Strand
Styremedlem

Hanne Myren
Styremedlem



Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
3296 Inntekter Porto	64	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	571 332	571 332	571 332	571 396
3690 Andre inntekter	0	0	2 820 500	0
Sum	571 396	571 332	3 391 832	571 396

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8405 Tilskudd	570 000	0	0	0
8406 Erstatning skadesak	3 630 500	0	0	0
Sum	4 200 500	0	0	0

Det er utbetalt et tilskudd på kr. 370 000,- fra riksantikvaren.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Revisjonshonorar	40 818	10 303	0	0
Forretningsførerhonorar	21 468	20 724	33 800	22 500
Annen regnskapsføring	1 281	1 281	0	1 300
Sum	63 567	32 308	33 800	23 800

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.



Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Styrehonorar	200 000	0	200 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	0	28 200	42 300
Sum	228 200	0	228 200	342 300

Avsatt styrehonorar gjelder perioden 2014-2015.
Laget har ingen ansatte.

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6600 Vedlikehold piper	365 821	0	0	0
6602 Vedlikehold tak	6 004 139	181 698	0	0
6603 Vedlikehold fasade	1 855 065	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	24 331	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	1 188	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	9 354 922	110 000
6621 Husleiekompensasjon	673 321	291 477	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	6 000	0	0
6641 Kontroll skadedyr	7 283	7 113	0	7 500
Sum	8 905 629	511 807	9 354 922	117 500

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6720 Juridisk rådgivning	359 141	-4 688	0	0
6730 Teknisk rådgivning	470 330	359 452	0	0
6760 Vaktmestertjenester	21 505	21 769	22 000	22 000
6761 Renholdstjenester	5 814	21 756	23 000	23 000
6762 Snørydding, salt og sand	23 905	26 204	26 000	26 000
6763 Ekstra renovasjon	0	-6 403	0	0
6790 Frakt og oppbevaringskostnader	104 785	0	636 858	0
Sum	985 480	418 090	707 858	71 000



Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6825 Kopiering	2 025	990	0	0
6940 Porto	169	73	0	200
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 384	3 183	0	3 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	265	0	0	0
7773 Gebyrer og garantier	8 887	4 880	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	78	7 500	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 498	0	0	0
7792 Lyspærer/rør og sikringer	499	421	0	0
7799 Purregebyr/inkassosalær	7 800	0	0	0
Sum	25 527	9 625	7 500	103 200

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8050 Renteinntekt driftskonto	3 466	69	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-94	0	0	0
Sum	3 372	69	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8142 Renter gjeldsbrevlån	140 895	0	0	0
8143 Renter gjeldsbrevlån	21 419	0	0	0
8157 Renter lån	0	0	212 000	0
8159 Andre rentekostnader	16 281	0	0	0
Sum	178 595	0	212 000	0

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8090 Utbytte forsikring	12 904	18 110	0	0
Sum	12 904	18 110	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler pr 01.01	-702 569	185 140
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-6 189 170	-887 709
Avdrag langsiktig lån	7 591 313	0
B. Årets endring i disponible midler	1 402 143	-887 709

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

2015

2014

Note 12 - Disponible midler

C. Disponible midler 31.12

699 574

-702 569

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
1730 Forskuddsbetalte kostnader	3 889	0
1742 Forskuddsbetalt forsikring	62 550	0
Sum	66 439	0

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.



Sameiet Thorvald Meyers Gate 26

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2015

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige sameiermøte har Sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder: Dan Kvaale Jordal
Styremedlem: Hanne Myren
Styremedlem: Knut Strand

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Bolligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 888 590 862.

Sameiet består av 4 seksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på e-post: djordal@gmail.com.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS (31 29 00 70 / 22 06 04 50) (Vaktmestersentral).

E-post: post@bygardvaktmesteren.no
Hjemmeside: www.bygardvaktmesteren.no

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Fjerning av snø og is:
Røn Service AS
E-post: istappjerning@ronservice.no
Tlf: 22 06 06 00

KABEL-TV / INTERNETT

Sameiet har ingen felles avtale for kabel-tv og internett. Borettslaget har felles avtale for internett.



NØKLER/SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri kan bestilles hos Låsmester 1.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er Sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

Årlig kontroll av brannvarslingssystemet utføres av Romerike Svakstrøm AS.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD DE SISTE ÅR

2016:

- Oppussing av portrom, dører, hus i bakgård og bakgård generelt

2015:

- Oppussing av alle bygårdens fasader (mot gateplan, bakgård og gavler). Fjerning av gammel maling, løs mur og gammel puss. Ny puss og kalkmaling på alle fasadevegger og vinduer
- Båndtekkning av nytt tak i sink. Etterisolering av tak og nytt beslag rundt takvinduer
- Rehabilitering av alle piper inkludert nye luftehatter og gesims
- Nye takrenner og nedløpsrør
- Utskiftning av metallbeslag på sokkel
- Maling av alle oppganger

2014:

- Nytt brannvarslingsanlegg
- Utbedring av EL-anlegg

2009:

- Montering av Brannsikre dører
- Oppussing av inngangsparti og oppganger
- Montering av sprinkelanlegg i kjeller

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i Sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra



1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnliges vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i Sameiet:

- Romerike Svakstrøm AS har utført årlig kontroll av brannvarslingssystemet.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 76577855.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter Gjensidige Forsikring på tlf 03100 eller nettsiden: www.gjensidige.no samt styret i Sameiet og opplys om skaden.

Den enkelte andelseier skal ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OMSETNINGER I SAMEIET

Det ble i 2015 ikke gjennomført noen overdragelser av seksjoner i Sameiet.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret jobbet med følgende saker:

- Gjennomføring og sluttoppgjør i forbindelse med etterisolering og båndtekkning av nytt tak. Det oppstod store uenigheter mellom Sameiet og entreprenør som rehabiliterte taket på grunn av store forsinkelser i prosjektet og udokumenterte vesentlige endringsmeldinger. Dette medførte at begge parter engasjerte advokat som meklet frem forliksavtale som ble signert juni 2016. Alle arbeider og utestående oppgjør i forbindelse med taket ble slutført i juni 2016. Oppgjøret med entreprenør svekker ikke likviditeten til Sameiet siden Sameiet i mai 2016 mottok erstatningsoppgjør fra Gjensidige. Detaljer i regnskapet.
- Rehabilitering av fasader, gavler, piper, gesims. Sameiet har slutført alle arbeider i forbindelse med rehabilitering av alle bygårdens fasader.
- Orden i bakgården

7. SAMEIETS UTFORDRINGER

- Kartlegging av bruk og utbedring av skorsteiner
- Redusere husleiekostnader
- Orden i bakgården



- Oppfølging av slevning mot utbygger av loftet fra 2009. Rettsak er berømmet i november 2016.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for foretøtølag, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektene i 2016 var totalt på kr 4 771 896.

Driftskostnader i 2016 var totalt på kr 10 798 748.

Netto finansinntekter i 2016 var totalt på kr. -162 318.

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en reduisering av Samelets midler på kr 6 189 170.

Styret foreslår at årets resultat pr. 31.12.2016 dekkes av tidligere oppført egenkapital. Den negative egenkapital er lånefinansiert av samelets eiere. Når rehabiliteringen er ferdig legges det opp til overskudd på driften.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2016

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2016. Oversikten gir et forventet underskudd på kr 843 904.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2016 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt i tidligere årsberetninger.

Oslø, 4.7.2016

I styret for Samelet Thorvald Meyers Gate 26

Dan Kvale Jorda
Styreleder

Knut Strand
Styremedlem

Hanne Myrøen
Styremedlem



Sameiet Thorvald Meyers Gate 26

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2015

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige sameiermøte har Sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder: Dan Kvaale Jordal
Styremedlem: Hanne Myren
Styremedlem: Knut Strand

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Bolligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 888 590 862.

Sameiet består av 4 seksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på e-post: djordal@gmail.com.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS (31 29 00 70 / 22 06 04 50) (Vaktmestersentral).

E-post: post@bygardvaktmesteren.no
Hjemmeside: www.bygardvaktmesteren.no

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Fjerning av snø og is:
Røn Service AS
E-post: istappjerning@ronservice.no
Tlf: 22 06 06 00

KABEL-TV / INTERNETT

Sameiet har ingen felles avtale for kabel-tv og internett. Borettslaget har felles avtale for internett.



NØKLER/SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri kan bestilles hos Låsmester 1.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er Sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

Årlig kontroll av brannvarslingssystemet utføres av Romerike Svakstrøm AS.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD DE SISTE ÅR

2016:

- Oppussing av portrom, dører, hus i bakgård og bakgård generelt

2015:

- Oppussing av alle bygårdens fasader (mot gateplan, bakgård og gavler). Fjerning av gammel maling, løs mur og gammel puss. Ny puss og kalkmaling på alle fasadevegger og vinduer
- Båndtekkning av nytt tak i sink. Etterisolering av tak og nytt beslag rundt takvinduer
- Rehabilitering av alle piper inkludert nye luftehatter og gesims
- Nye takrenner og nedløpsrør
- Utskiftning av metallbeslag på sokkel
- Maling av alle oppganger

2014:

- Nytt brannvarslingsanlegg
- Utbedring av EL-anlegg

2009:

- Montering av Brannsikre dører
- Oppussing av inngangsparti og oppganger
- Montering av sprinkelanlegg i kjeller

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i Sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra



1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnliges vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i Sameiet:

- Romerike Svakstrøm AS har utført årlig kontroll av brannvarslingssystemet.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 76577855.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter Gjensidige Forsikring på tlf 03100 eller nettsiden: www.gjensidige.no samt styret i Sameiet og opplys om skaden.

Den enkelte andelseier skal ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OMSETNINGER I SAMEIET

Det ble i 2015 ikke gjennomført noen overdragelser av seksjoner i Sameiet.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret jobbet med følgende saker:

- Gjennomføring og sluttoppgjør i forbindelse med etterisolering og båndtekkning av nytt tak. Det oppstod store uenigheter mellom Sameiet og entreprenør som rehabiliterte taket på grunn av store forsinkelser i prosjektet og udokumenterte vesentlige endringsmeldinger. Dette medførte at begge parter engasjerte advokat som meklet frem forliksavtale som ble signert juni 2016. Alle arbeider og utestående oppgjør i forbindelse med taket ble slutført i juni 2016. Oppgjøret med entreprenør svekker ikke likviditeten til Sameiet siden Sameiet i mai 2016 mottok erstatningsoppgjør fra Gjensidige. Detaljer i regnskapet.
- Rehabilitering av fasader, gavler, piper, gesims. Sameiet har slutført alle arbeider i forbindelse med rehabilitering av alle bygårdens fasader.
- Orden i bakgården

7. SAMEIETS UTFORDRINGER

- Kartlegging av bruk og utbedring av skorsteiner
- Redusere husleiekostnader
- Orden i bakgården



- Oppfølging av slevning mot utbygger av loftet fra 2009. Rettsak er berømmet i november 2016.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for foretøtølag, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektene i 2016 var totalt på kr 4 771 896.

Driftskostnader i 2016 var totalt på kr 10 798 748.

Netto finansinntekter i 2016 var totalt på kr. -162 318.

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en reduisering av Samelets midler på kr 6 189 170.

Styret foreslår at årets resultat pr. 31.12.2016 dekkes av tidligere oppført egenkapital. Den negative egenkapital er lånefinansiert av samelets eiere. Når rehabiliteringen er ferdig legges det opp til overskudd på driften.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2016

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2016. Oversikten gir et forventet underskudd på kr 843 904.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2016 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt i tidligere årsberetninger.

Oslø, 4.7.2016

I styret for Samelet Thorvald Meyers Gate 26

Dan Kvale Jorda
Styreleder

Knut Strand
Styremedlem

Hanne Myren
Styremedlem



Sameiet Thorvald Meyers Gate 26

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2015

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige sameiermøte har Sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder: Dan Kvaale Jordal
Styremedlem: Hanne Myren
Styremedlem: Knut Strand

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Bolligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av BDO AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 888 590 862.

Sameiet består av 4 seksjoner.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser.

STYRET

Styret kan treffes på e-post: djordal@gmail.com.

VAKTMESTERTJENESTE/RENGJØRINGSTJENESTE/PORTNER

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med Bygård Vaktmesteren AS (31 29 00 70 / 22 06 04 50) (Vaktmestersentral).

E-post: post@bygardvaktmesteren.no
Hjemmeside: www.bygardvaktmesteren.no

Vaktmestersentralen/portneren ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, løpende vedlikehold.

Fjerning av snø og is:
Røn Service AS
E-post: istappjerning@ronservice.no
Tlf: 22 06 06 00

KABEL-TV / INTERNETT

Sameiet har ingen felles avtale for kabel-tv og internett. Borettslaget har felles avtale for internett.



NØKLER/SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, vaskeri kan bestilles hos Låsmester 1.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I forhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er Sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseier som har ansvaret for å kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

Årlig kontroll av brannvarslingssystemet utføres av Romerike Svakstrøm AS.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD DE SISTE ÅR

2016:

- Oppussing av portrom, dører, hus i bakgård og bakgård generelt

2015:

- Oppussing av alle bygårdens fasader (mot gateplan, bakgård og gavler). Fjerning av gammel maling, løs mur og gammel puss. Ny puss og kalkmaling på alle fasadevegger og vinduer
- Båndtekkning av nytt tak i sink. Etterisolering av tak og nytt beslag rundt takvinduer
- Rehabilitering av alle piper inkludert nye luftehatter og gesims
- Nye takrenner og nedløpsrør
- Utskiftning av metallbeslag på sokkel
- Maling av alle oppganger

2014:

- Nytt brannvarslingsanlegg
- Utbedring av EL-anlegg

2009:

- Montering av Brannsikre dører
- Oppussing av inngangsparti og oppganger
- Montering av sprinkelanlegg i kjeller

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i Sameiet. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, honorering, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra



1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnliges vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i Sameiet:

- Romerike Svakstrøm AS har utført årlig kontroll av brannvarslingssystemet.

4. FORSIKRINGER

Sameiets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 76577855.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt deretter Gjensidige Forsikring på tlf 03100 eller nettsiden: www.gjensidige.no samt styret i Sameiet og opplys om skaden.

Den enkelte andelseier skal ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (det vil si utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter).

5. OMSETNINGER I SAMEIET

Det ble i 2015 ikke gjennomført noen overdragelser av seksjoner i Sameiet.

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære sameiermøte har styret jobbet med følgende saker:

- Gjennomføring og sluttoppgjør i forbindelse med etterisolering og båndtekkning av nytt tak. Det oppstod store uenigheter mellom Sameiet og entreprenør som rehabiliterte taket på grunn av store forsinkelser i prosjektet og udokumenterte vesentlige endringsmeldinger. Dette medførte at begge parter engasjerte advokat som meklet frem forliksavtale som ble signert juni 2016. Alle arbeider og utestående oppgjør i forbindelse med taket ble slutført i juni 2016. Oppgjøret med entreprenør svekker ikke likviditeten til Sameiet siden Sameiet i mai 2016 mottok erstatningsoppgjør fra Gjensidige. Detaljer i regnskapet.
- Rehabilitering av fasader, gavler, piper, gesims. Sameiet har slutført alle arbeider i forbindelse med rehabilitering av alle bygårdens fasader.
- Orden i bakgården

7. SAMEIETS UTFORDRINGER

- Kartlegging av bruk og utbedring av skorsteiner
- Redusere husleiekostnader
- Orden i bakgården



- Oppfølging av slevning mot utbygger av loftet fra 2009. Rettsak er berømmet i november 2016.

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift for foretølags, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektene i 2016 var totalt på kr 4 771 896.

Driftskostnader i 2016 var totalt på kr 10 798 748.

Netto finansinntekter i 2016 var totalt på kr. -162 318.

Resultatet av driften for 2016, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir en reduisering av Samelets midler på kr 6 189 170.

Styret foreslår at årets resultat pr. 31.12.2016 dekkes av tidligere oppført egenkapital. Den negative egenkapital er lånefinansiert av samelets eiere. Når rehabiliteringen er ferdig legges det opp til overskudd på driften.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2016

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2016. Oversikten gir et forventet underskudd på kr 843 904.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2016 som foreligger, og de endringer neste år som er omtalt i tidligere årsberetninger.

Oslo, 4.7.2016

I styret for Samelet Thorvald Meyers Gate 26

Dan Kvale Jorda
Styreleder

Knut Strand
Styremedlem

Hanne Myrén
Styremedlem



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgt 26, som viser et underskudd på kr 6 189 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 993 606 650 MVA.



Grunnlag for konklusjon med forbehold

Vedlikeholdskostnader på bygget er i sin helhet belastet årsregnskapet til Sameiet Thorvald Meyersgt 26 uten at dette er vedtatt av årsmøtet.

Det er tatt opp lån uten at dette er vedtatt av årsmøtet.

Konklusjon med forbehold

Etter vår mening er årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjon med forbehold", avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Thorvald Meyersgt 26 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 02.05.2016, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av sameiermøte. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Oslo, 6. juli 2016

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2015 - Resultat

Årsregnskap 2015
Sameiet Thorvald Meyers gate 26

Org.nr 888 590 862

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26



2

Årsregnskap 2015 - Resultat

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Inntekter					
Følleskostnader og inntekter	1	571 396	571 332	3 391 832	571 396
Sum		571 396	571 332	3 391 832	571 396
Ekstraordinære inntekter	2	4 200 500	0	0	0
Sum andre inntekter		4 200 500	0	0	0
Sum		4 771 896	571 332	3 391 832	571 396
Forretningsførsel og revisjon	3	82 567	32 308	33 800	23 800
Lønn og honorarer	4,5	228 200	0	228 200	342 300
Vedlikehold	6	7 283	8 301	0	117 500
Vedlikehold	6	8 898 346	503 506	9 354 922	0
Eksterne tjenester	7	985 480	418 090	707 858	71 000
Kabel-tv og bredbånd		59 757	58 642	60 000	60 000
Forsikring		136 806	99 381	106 000	112 500
Kommunale avgifter		156 953	133 694	156 000	165 000
Festeavgifter		198 888	194 040	200 000	200 000
Brønsel og strøm		18 942	19 635	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	8	25 527	9 625	7 500	103 200
Sum		10 798 748	1 477 220	10 874 280	1 215 300
Driftsresultat		-6 026 852	-905 888	-7 482 448	-643 904
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	3 372	69	0	0
Rentekostnad	10	178 595	0	212 000	0
Andre finansposter	11	12 904	18 110	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-162 318	18 179	-212 000	0
Årsresultat	12	-6 189 170	-887 709	-7 694 448	-643 904
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		7 591 313	0	0	0
Endring i disponible midler	12	1 402 143	-887 709	-7 694 448	-643 904




570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

**8****Årsregnskap 2015 - Balanse**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	37 571
Andre leierestanser		184	278
Forskuddsbetalte kostnader	13	66 439	0
Andre fordringer	2	3 889 959	110 839
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		467 984	39 341
<hr/>			
Sum omløpsmidler		4 424 566	188 028
<hr/>			
SUM EIENDELER		4 424 566	188 028

570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26



Årsregnskap 2015 - Balanse			
	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-702 569	185 140
Årets resultat	12	-8 189 170	-887 709
Sum egenkapital		-8 891 740	-702 569
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	7 691 313	0
Sum langsiktig gjeld		7 691 313	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 382	278 216
Påløpt lønn, honorærer og feriepenger	4	228 200	0
Annen kortsiktig gjeld	6	3 253 400	612 362
Sum kortsiktig gjeld		3 724 982	890 578
Sum gjeld		11 316 308	890 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 424 688	185 028
Oslo 31.12.15			
Styret i Samelet Thorvald Meyersgt 26			
Sted: <u>OSLO</u> dato: <u>4/7-16</u>			
 Dan Kvaale Jordal Styreleder	 Knut Strand Styremedlem	 Hanno Myrnes Styremedlem	
570 Samelet Thorvald Meyersgt 26			



Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalings tid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
3296 Inntekter Porto	64	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	571 332	571 332	571 332	571 396
3690 Andre inntekter	0	0	2 820 500	0
Sum	571 396	571 332	3 391 832	571 396

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8405 Tilskudd	570 000	0	0	0
8408 Erstatning skadesak	3 630 500	0	0	0
Sum	4 200 500	0	0	0

Det er utbetalt et tilskudd på kr. 370 000,- fra riksantikvaren og kr 200 000 fra Norsk Kulturminnefond i forbindelse med rehabilitering av alle bygårdens fasader i henhold til gjeldende forskrifter for Birkelunden Kulturmiljø. Det sistnevnte beløp er bokført som kortsiktig fordring.

Erstatningen gjelder oppgjør fra Gjensidige. Av dette ble kr 54 000 betalt i 2015 og kr 3 576 500 ble utbetalt i 2016. Det sistnevnte beløp er bokført som kortsiktig fordring.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Revisjonshonorar	40 818	10 303	0	0
Forretningsførerhonorar	21 468	20 724	33 800	22 500
Annen regnskapsførsel	1 281	1 281	0	1 300
Sum	63 567	32 308	33 800	23 800

Av revisjonshonoraret utgjør kr 4 765 det faste honoraret, mens kr 36 053 er ekstraordinære kostnader som ikke vil foreligge i 2016 og fremover.



6

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
Styrehonorar	200 000	0	200 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	0	28 200	42 300
Sum	228 200	0	228 200	342 300

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
6600 Vedlikehold plper	365 821	0	0	0
6602 Vedlikehold tak	6 004 139	181 698	0	0
6603 Vedlikehold fasade	1 855 065	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	24 331	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	1 188	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	9 354 922	110 000
6621 Husleiekompensasjon	673 321	291 477	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	6 000	0	0
6641 Kontroll skadedyr	7 283	7 113	0	7 500
Sum	8 906 629	511 807	9 354 922	117 500

Kostnader ført på konto 6600, 6602, 6603, og 6621 er kostnader i forbindelse med ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter som er avsluttet i 2015.

Av 6602 Vedlikehold tak er kr 3 029 928 i form av avsetning i forbindelse med forliksavtale med entreprenør som ble signert og avsluttet i 2016. Det avsatte beløpet har blitt bokført som Annen kortsiktig gjeld. Dette fører ikke til økt gjeld eller svekket likviditet i 2016, se note 2 vedrørende forsikringsoppgjør med Gjensidige.

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
6720 Juridisk rådgivning	359 141	-4 688	0	0
6730 Teknisk rådgivning	470 330	359 452	0	0
6760 Vaktmestertjenester	21 505	21 769	22 000	22 000
6761 Renholdstjenester	6 814	21 766	23 000	23 000
6762 Snørydding, salt og sand	23 905	26 204	26 000	26 000
6763 Ekstra renovasjon	0	-6 403	0	0
6790 Frakt og oppbevaringskostnader	104 785	0	636 858	0
Sum	985 480	418 090	707 858	71 000

Juridisk rådgivning og teknisk rådgivning er ekstraordinære kostnader i forbindelse med konto 6600, 6602, 6603 under vedlikehold.

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



7

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6825 Kopiering	2 025	990	0	0
6940 Porto	169	73	0	200
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 384	3 183	0	3 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	265	0	0	0
7773 Gebyrer og garantier	8 887	4 880	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	78	7 500	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 498	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	499	421	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	7 800	0	0	0
Sum	25 527	9 826	7 500	103 200

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8050 Renteinntekt driftskonto	3 466	69	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-94	0	0	0
Sum	3 372	69	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8142 Renter Bril Thorvald Meyers gt 26	140 895	0	0	0
8143 Renter Spabo Nærings AS	21 419	0	0	0
8157 Renter lån	0	0	212 000	0
8159 Andre rentekostnader	16 281	0	0	0
Sum	178 595	0	212 000	0

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8090 Utbytte forsikring	12 904	18 110	0	0
Sum	12 904	18 110	0	0

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 12 - Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler pr 01.01	-702 689	185 140
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-6 189 170	-887 709
Opplak nytt lån	7 591 313	0
B. Årets endring i disponible midler	1 402 143	-887 709
C. Disponible midler 31.12	699 674	-702 689

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
1730 Forskuddsbetalte kostnader	3 889	0
1742 Forskuddsbetalt forsikring	62 550	0
Sum	66 439	0

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene. Se nærmere omtale i årsberetningen.

Note 15 – Pant og gjeldsbrevlån

Sameiet har i forbindelse med rehabiliteringen fått lån fra Borellslaget Thorvald Meyers gate 26 på kr 6 488 478,26 og fra Spabø Elendom AS på kr 940 521,74. Til sammen kr 7 429 000. Av dette har det blitt beregnet kr 162 313,48 i renter fra utbetalingsdato til den 31.12. Total gjeld med renter blir da kr 7 591 313. Långiverne eier hhv 1815/2300 og 485/2300 deler av sameiet. Lånene er gitt uten pantesikkerhet og er beregnet med 3,05 % i rente. Lånene skal nedbetales i den grad sameiets likviditet tillater det.

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgt 26, som viser et underskudd på kr 6 189 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.



Grunnlag for konklusjon med forbehold

Vedlikeholdskostnader på bygget er i sin helhet belastet årsregnskapet til Sameiet Thorvald Meyersgt 26 uten at dette er vedtatt av årsmøtet.

Det er tatt opp lån uten at dette er vedtatt av årsmøtet.

Konklusjon med forbehold

Etter vår mening er årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjon med forbehold", avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Thorvald Meyersgt 26 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 02.05.2016, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av sameiermøte. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Oslo, 6. juli 2016

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2015 - Resultat

Årsregnskap 2015
Sameiet Thorvald Meyers gate 26

Org.nr 888 590 862

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26



2

Årsregnskap 2015 - Resultat

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Inntekter					
Følleskostnader og inntekter	1	571 396	571 332	3 391 832	571 396
Sum		571 396	571 332	3 391 832	571 396
Ekstraordinære inntekter	2	4 200 500	0	0	0
Sum andre inntekter		4 200 500	0	0	0
Sum		4 771 896	571 332	3 391 832	571 396
Forretningsførsel og revisjon	3	82 567	32 308	33 800	23 800
Lønn og honorarer	4,5	228 200	0	228 200	342 300
Vedlikehold	6	7 283	8 301	0	117 500
Vedlikehold	6	8 898 346	503 506	9 354 922	0
Eksterne tjenester	7	985 480	418 090	707 858	71 000
Kabel-tv og bredbånd		59 757	58 642	60 000	60 000
Forsikring		136 806	99 381	106 000	112 500
Kommunale avgifter		156 953	133 694	156 000	165 000
Festeavgifter		198 888	194 040	200 000	200 000
Brønsel og strøm		18 942	19 635	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	8	25 527	9 625	7 500	103 200
Sum		10 798 748	1 477 220	10 874 280	1 215 300
Driftsresultat		-6 026 852	-905 888	-7 482 448	-643 904
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	3 372	69	0	0
Rentekostnad	10	178 595	0	212 000	0
Andre finansposter	11	12 904	18 110	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-162 318	18 179	-212 000	0
Årsresultat	12	-6 189 170	-887 709	-7 694 448	-643 904
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		7 591 313	0	0	0
Endring i disponible midler	12	1 402 143	-887 709	-7 694 448	-643 904




570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

**8****Årsregnskap 2015 - Balanse**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansleide anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	37 571
Andre leierestanser		184	278
Forskuddsbetalte kostnader	13	66 439	0
Andre fordringer	2	3 889 959	110 839
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		467 984	39 341
Sum omløpsmidler		4 424 566	188 028
SUM EIENDELER		4 424 566	188 028

570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26



Årsregnskap 2015 - Balanse			
	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-702 569	185 140
Årets resultat	12	-8 189 170	-887 709
Sum egenkapital		-8 891 740	-702 569
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	7 691 313	0
Sum langsiktig gjeld		7 691 313	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 392	278 216
Påløpt lønn, honorærer og feriepengar	4	228 200	0
Annen kortsiktig gjeld	6	3 253 400	612 362
Sum kortsiktig gjeld		3 724 992	890 578
Sum gjeld		11 316 305	890 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 424 568	185 028
Oslo 31.12.15			
Styret i Samelet Thorvald Meyersgt 26			
Sted: <u>OSLO</u> dato: <u>4/7-16</u>			
 Dan Kvaale Jordal Styreleder	 Knut Strand Styremedlem	 Hanno Myrnes Styremedlem	
570 Samelet Thorvald Meyersgt 26			

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
3296 Inntekter Porto	64	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	571 332	571 332	571 332	571 396
3690 Andre inntekter	0	0	2 820 500	0
Sum	571 396	571 332	3 391 832	571 396

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8405 Tilskudd	570 000	0	0	0
8408 Erstatning skadesak	3 630 500	0	0	0
Sum	4 200 500	0	0	0

Det er utbetalt et tilskudd på kr. 370 000,- fra riksantikvaren og kr 200 000 fra Norsk Kulturminnefond i forbindelse med rehabilitering av alle bygårdens fasader i henhold til gjeldende forskrifter for Birkeunden Kulturmiljø. Det sistnevnte beløp er bokført som kortsiktig fordring.

Erstatningen gjelder oppgjør fra Gjensidige. Av dette ble kr 54 000 betalt i 2015 og kr 3 576 500 ble utbetalt i 2016. Det sistnevnte beløp er bokført som kortsiktig fordring.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Revisjonshonorar	40 818	10 303	0	0
Forretningsførerhonorar	21 468	20 724	33 800	22 500
Annen regnskapsførsel	1 281	1 281	0	1 300
Sum	63 567	32 308	33 800	23 800

Av revisjonshonoraret utgjør kr 4 765 det faste honoraret, mens kr 36 053 er ekstraordinære kostnader som ikke vil foreligge i 2016 og fremover.



6

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
Styrehonorar	200 000	0	200 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	0	28 200	42 300
Sum	228 200	0	228 200	342 300

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenstepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
6600 Vedlikehold plper	365 821	0	0	0
6602 Vedlikehold tak	6 004 139	181 698	0	0
6603 Vedlikehold fasade	1 855 065	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	24 331	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	1 188	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	9 354 922	110 000
6621 Husleiekompensasjon	673 321	291 477	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	6 000	0	0
6641 Kontroll skadedyr	7 283	7 113	0	7 500
Sum	8 906 629	511 807	9 354 922	117 500

Kostnader ført på konto 6600, 6602, 6603, og 6621 er kostnader i forbindelse med ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter som er avsluttet i 2015.

Av 6602 Vedlikehold tak er kr 3 029 928 i form av avsetning i forbindelse med forliksavtale med entreprenør som ble signert og avsluttet i 2016. Det avsatte beløpet har blitt bokført som Annen kortsiktig gjeld. Dette fører ikke til økt gjeld eller svekket likviditet i 2016, se note 2 vedrørende forsikringsoppgjør med Gjensidige.

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
6720 Juridisk rådgivning	359 141	-4 688	0	0
6730 Teknisk rådgivning	470 330	359 452	0	0
6760 Vaktmestertjenester	21 505	21 769	22 000	22 000
6761 Renholdstjenester	6 814	21 766	23 000	23 000
6762 Snørydding, salt og sand	23 905	26 204	26 000	26 000
6763 Ekstra renovasjon	0	-6 403	0	0
6790 Frakt og oppbevaringskostnader	104 785	0	636 858	0
Sum	985 480	418 090	707 858	71 000

Juridisk rådgivning og teknisk rådgivning er ekstraordinære kostnader i forbindelse med konto 6600, 6602, 6603 under vedlikehold.

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



7

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6825 Koplering	2 025	990	0	0
6940 Porto	169	73	0	200
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 384	3 183	0	3 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	265	0	0	0
7773 Gebyrer og garantier	8 887	4 880	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	78	7 500	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 498	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	499	421	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	7 800	0	0	0
Sum	25 527	9 826	7 500	103 200

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8050 Renteinntekt driftskonto	3 466	69	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-94	0	0	0
Sum	3 372	69	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8142 Renter Brl Thorvald Meyers gt 26	140 895	0	0	0
8143 Renter Spabo Nærings AS	21 419	0	0	0
8157 Renter lån	0	0	212 000	0
8159 Andre rentekostnader	16 281	0	0	0
Sum	178 595	0	212 000	0

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8090 Utbytte forsikring	12 904	18 110	0	0
Sum	12 904	18 110	0	0

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 12 - Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler pr 01.01	-702 689	185 140
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-6 189 170	-887 709
Opptak nytt lån	7 591 313	0
B. Årets endring i disponible midler	1 402 143	-887 709
C. Disponible midler 31.12	699 674	-702 689

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
1730 Forskuddsbetalte kostnader	3 889	0
1742 Forskuddsbetalt forsikring	62 550	0
Sum	66 439	0

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene. Se nærmere omtale i årsberetningen.

Note 15 – Pant og gjeldsbrevlån

Sameiet har i forbindelse med rehabiliteringen fått lån fra Borellslaget Thorvald Meyers gate 26 på kr 6 488 478,26 og fra Spabø Elendom AS på kr 940 521,74. Til sammen kr 7 429 000. Av dette har det blitt beregnet kr 162 313,48 i renter fra utbetalingsdato til den 31.12. Total gjeld med renter blir da kr 7 591 313. Långiverne eier hhv 1815/2300 og 485/2300 deler av sameiet. Lånene er gitt uten pantesikkerhet og er beregnet med 3,05 % i rente. Lånene skal nedbetales i den grad sameiets likviditet tillater det.

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgt 26, som viser et underskudd på kr 6 189 170. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 993 606 650 MVA.



Grunnlag for konklusjon med forbehold

Vedlikeholdskostnader på bygget er i sin helhet belastet årsregnskapet til Sameiet Thorvald Meyersgt 26 uten at dette er vedtatt av årsmøtet.

Det er tatt opp lån uten at dette er vedtatt av årsmøtet.

Konklusjon med forbehold

Etter vår mening er årsregnskapet, med unntak av virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjon med forbehold", avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Thorvald Meyersgt 26 per 31. desember 2015, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Denne beretning erstatter tidligere avgitt beretning, datert 02.05.2016, som ble avgitt ved utløpet av lovens frist for avholdelse av sameiermøte. Fullstendig årsregnskap og årsberetning var på dette tidspunkt ikke avgitt av styret.

Oslo, 6. juli 2016

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2015 - Resultat

Årsregnskap 2015
Sameiet Thorvald Meyers gate 26

Org.nr 888 590 862

Utarbeidet av OBF Regnskapsbyrå AS



570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26



2

Årsregnskap 2015 - Resultat

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Inntekter					
Følleskostnader og inntekter	1	571 396	571 332	3 391 832	571 396
Sum		571 396	571 332	3 391 832	571 396
Ekstraordinære inntekter	2	4 200 500	0	0	0
Sum andre inntekter		4 200 500	0	0	0
Sum		4 771 896	571 332	3 391 832	571 396
Forretningsførsel og revisjon	3	82 567	32 308	33 800	23 800
Lønn og honorarer	4,5	228 200	0	228 200	342 300
Vedlikehold	6	7 283	8 301	0	117 500
Vedlikehold	6	8 898 346	503 506	9 354 922	0
Eksterne tjenester	7	985 480	418 090	707 858	71 000
Kabel-tv og bredbånd		59 757	58 642	60 000	60 000
Forsikring		136 806	99 381	106 000	112 500
Kommunale avgifter		156 953	133 694	156 000	165 000
Festeavgifter		198 888	194 040	200 000	200 000
Brønsel og strøm		18 942	19 635	20 000	20 000
Andre driftsutgifter	8	25 527	9 625	7 500	103 200
Sum		10 798 748	1 477 220	10 874 280	1 215 300
Driftsresultat		-6 026 852	-905 888	-7 482 448	-643 904
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	9	3 372	69	0	0
Rentekostnad	10	178 595	0	212 000	0
Andre finansposter	11	12 904	18 110	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-162 318	18 179	-212 000	0
Årsresultat	12	-6 189 170	-887 709	-7 694 448	-643 904
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		7 591 313	0	0	0
Endring i disponible midler	12	1 402 143	-887 709	-7 694 448	-643 904




570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

**8****Årsregnskap 2015 - Balanse**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansleide anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	37 571
Andre leierestanser		184	278
Forskuddsbetalte kostnader	13	66 439	0
Andre fordringer	2	3 889 959	110 839
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		467 984	39 341
<hr/>			
Sum omløpsmidler		4 424 566	188 028
<hr/>			
SUM EIENDELER		4 424 566	188 028

570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26



Årsregnskap 2015 - Balanse			
	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-702 569	185 140
Årets resultat	12	-8 189 170	-887 709
Sum egenkapital		-8 891 740	-702 569
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	7 691 313	0
Sum langsiktig gjeld		7 691 313	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		243 392	278 216
Påløpt lønn, honorærer og feriepengar	4	228 200	0
Annen kortsiktig gjeld	6	3 253 400	612 362
Sum kortsiktig gjeld		3 724 992	890 578
Sum gjeld		11 316 305	890 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 424 668	185 028
Oslo 31.12.15			
Styret i Samelet Thorvald Meyersgt 26			
Sted: <u>OSLO</u> dato: <u>4/7-16</u>			
 Dan Kvaale Jordal Styreleder	 Knut Strand Styremedlem	 Hanno Myrøn Styremedlem	
570 Samelet Thorvald Meyersgt 26			

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
3296 Inntekter Porto	64	0	0	0
3600 Inntekter felleskostnader	571 332	571 332	571 332	571 396
3690 Andre inntekter	0	0	2 820 500	0
Sum	571 396	571 332	3 391 832	571 396

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8405 Tilskudd	570 000	0	0	0
8408 Erstatning skadesak	3 630 500	0	0	0
Sum	4 200 500	0	0	0

Det er utbetalt et tilskudd på kr. 370 000,- fra riksantikvaren og kr 200 000 fra Norsk Kulturminnefond i forbindelse med rehabilitering av alle bygårdens fasader i henhold til gjeldende forskrifter for Birkeunden Kulturmiljø. Det sistnevnte beløp er bokført som kortsiktig fordring.

Erstatningen gjelder oppgjør fra Gjensidige. Av dette ble kr 54 000 betalt i 2015 og kr 3 576 500 ble utbetalt i 2016. Det sistnevnte beløp er bokført som kortsiktig fordring.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Revisjonshonorar	40 818	10 303	0	0
Forretningsførerhonorar	21 468	20 724	33 800	22 500
Annen regnskapsførsel	1 281	1 281	0	1 300
Sum	63 567	32 308	33 800	23 800

Av revisjonshonoraret utgjør kr 4 765 det faste honoraret, mens kr 36 053 er ekstraordinære kostnader som ikke vil foreligge i 2016 og fremover.



6

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
Styrehonorar	200 000	0	200 000	300 000
Arbeidsgiveravgift	28 200	0	28 200	42 300
Sum	228 200	0	228 200	342 300

Note 5 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
6600 Vedlikehold plper	365 821	0	0	0
6602 Vedlikehold tak	6 004 139	181 698	0	0
6603 Vedlikehold fasade	1 855 065	0	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	24 331	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	1 188	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	9 354 922	110 000
6621 Husleiekompensasjon	673 321	291 477	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	6 000	0	0
6641 Kontroll skadedyr	7 283	7 113	0	7 500
Sum	8 906 629	511 807	9 354 922	117 500

Kostnader ført på konto 6600, 6602, 6603, og 6621 er kostnader i forbindelse med ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter som er avsluttet i 2015.

Av 6602 Vedlikehold tak er kr 3 029 928 i form av avsetning i forbindelse med forliksavtale med entreprenør som ble signert og avsluttet i 2016. Det avsatte beløpet har blitt bokført som Annen kortsiktig gjeld. Dette fører ikke til økt gjeld eller svekket likviditet i 2016, se note 2 vedrørende forsikringsoppgjør med Gjensidige.

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2016	Regnskap 2014	Budsjett 2016	Budsjett 2016
6720 Juridisk rådgivning	359 141	-4 688	0	0
6730 Teknisk rådgivning	470 330	359 452	0	0
6760 Vaktmestertjenester	21 505	21 769	22 000	22 000
6761 Renholdstjenester	5 814	21 766	23 000	23 000
6762 Snørydding, salt og sand	23 905	26 204	26 000	26 000
6763 Ekstra renovasjon	0	-6 403	0	0
6790 Frakt og oppbevaringskostnader	104 785	0	636 858	0
Sum	985 480	418 090	707 858	71 000

Juridisk rådgivning og teknisk rådgivning er ekstraordinære kostnader i forbindelse med konto 6600, 6602, 6603 under vedlikehold.

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



7

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
6825 Kopiering	2 025	990	0	0
6940 Porto	169	73	0	200
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 384	3 183	0	3 000
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	265	0	0	0
7773 Gebyrer og garantier	8 887	4 880	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	78	7 500	100 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 498	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	499	421	0	0
7799 Purregebyr/Inkassosalær	7 800	0	0	0
Sum	25 527	9 826	7 500	103 200

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8050 Renteinntekt driftskonto	3 466	69	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-94	0	0	0
Sum	3 372	69	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8142 Renter Brl Thorvald Meyers gt 26	140 895	0	0	0
8143 Renter Spabo Nærling AS	21 419	0	0	0
8157 Renter lån	0	0	212 000	0
8159 Andre rentekostnader	16 281	0	0	0
Sum	178 595	0	212 000	0

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
8090 Utbytte forsikring	12 904	18 110	0	0
Sum	12 904	18 110	0	0

Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26 Orgnr: 888590862



Noter 570 Sameiet Thorvald Meyersgt 26

Note 12 - Disponible midler

	2015	2014
A. Disponible midler pr 01.01	-702 689	185 140
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-6 189 170	-887 709
Opptak nytt lån	7 591 313	0
B. Årets endring i disponible midler	1 402 143	-887 709
C. Disponible midler 31.12	699 674	-702 689

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
1730 Forskuddsbetalte kostnader	3 889	0
1742 Forskuddsbetalt forsikring	62 550	0
Sum	66 439	0

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene. Se nærmere omtale i årsberetningen.

Note 15 – Pant og gjeldsbrevlån

Sameiet har i forbindelse med rehabiliteringen fått lån fra Borellslaget Thorvald Meyers gate 26 på kr 6 488 478,26 og fra Spabo Elendom AS på kr 940 521,74. Til sammen kr 7 429 000. Av dette har det blitt beregnet kr 162 313,48 i renter fra utbetalingsdato til den 31.12. Total gjeld med renter blir da kr 7 591 313. Långiverne eier hhv 1815/2300 og 485/2300 deler av sameiet. Lånene er gitt uten pantesikkerhet og er beregnet med 3,05 % i rente. Lånene skal nedbetales i den grad sameiets likviditet tillater det.