



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 984 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 990 968	2 025 711
Sum inntekter		1 990 968	2 025 711
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	68 460
Annen driftskostnad		1 313 947	985 649
Sum kostnader		1 363 492	1 054 109
Driftsresultat		627 476	971 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 109	30 916
Sum finansinntekter		34 109	30 916
Annen finanskostnad		171 538	203 543
Sum finanskostnader		171 538	203 543
Netto finans		-137 429	-172 627
Ordinært resultat før skattekostnad		490 047	798 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		490 047	798 975
Årsresultat		490 047	798 975
Totalresultat		490 047	798 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		490 047	798 975
Sum overføringer og disponeringer		490 047	798 975



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	70
Andre fordringer		11 823	11 811
Sum fordringer		11 893	11 881
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		704 347	1 054 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 347	1 054 629
Sum omløpsmidler		716 240	1 066 510
SUM EIENDELER		716 240	1 066 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 540 694	4 030 742
Sum opptjent egenkapital		-3 540 694	-4 030 742
Sum egenkapital		-3 540 694	-4 030 742
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 210 346	5 042 226
Sum annen langsiktig gjeld		4 210 346	5 042 226
Sum langsiktig gjeld		4 210 346	5 042 226
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		736	1 174
Leverandørgjeld		36 590	50 785
Annen kortsiktig gjeld		9 262	3 066
Sum kortsiktig gjeld		46 588	55 025
Sum gjeld		4 256 934	5 097 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 240	1 066 510



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446402

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 984 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 983 984 878
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 990 968	2 025 711
Sum inntekter		1 990 968	2 025 711
Kostnader			
Lønnskostnad		49 545	68 460
Annen driftskostnad		1 313 947	985 649
Sum kostnader		1 363 492	1 054 109
Driftsresultat		627 476	971 602
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		34 109	30 916
Sum finansinntekter		34 109	30 916
Annen finanskostnad		171 538	203 543
Sum finanskostnader		171 538	203 543
Netto finans		-137 429	-172 627
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		490 047	798 975
Årsresultat		490 047	798 975
Totalresultat		490 047	798 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		490 047	798 975
Sum overføringer og disponeringer		490 047	798 975



Organisasjonsnr: 983 984 878
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	70
Andre fordringer		11 823	11 811
Sum fordringer		11 893	11 881
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		704 347	1 054 629
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		704 347	1 054 629
Sum omløpsmidler		716 240	1 066 510
SUM EIENDELER		716 240	1 066 510
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 540 694	4 030 742
Sum opptjent egenkapital		-3 540 694	-4 030 742



Sum egenkapital	-3 540 694	-4 030 742
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 210 346	5 042 226
Sum annen langsiktig gjeld	4 210 346	5 042 226
Sum langsiktig gjeld	4 210 346	5 042 226
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	736	1 174
Leverandørgjeld	36 590	50 785
Annen kortsiktig gjeld	9 262	3 066
Sum kortsiktig gjeld	46 588	55 025
Sum gjeld	4 256 934	5 097 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	716 240	1 066 510



Organisasjonsnr: 983 984 878
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Thorvald Meyersgate 85. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 28. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5201>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Marius Solberg

Ivo De Figueiredo

Ingvild Indrebø

Torfinn Ingolfsen

Marianne Meyer Nielssen



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Cecilie D. Widsteen og Siri Koren Furre er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5201 Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Solberg	2020 – 2021
Styremedlem	Ivo De Figueiredo	2020 – 2021
Styremedlem	Ingvild Indrebø	2020 – 2021
Styremedlem	Torfinn Ingolfsen	2020 – 2021
Styremedlem	Marianne Meyer Nielssen	2020 – 2021
Varamedlem	Christel Alsos Monsen	2020 – 2021
Varamedlem	Hanne Marit Skog	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Thorvald Meyersgate 85 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983984878, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorvald Meyers Gate 85

Gårds- og bruksnummer:

228 524

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Thorvald Meyersgate 85 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Det er avholdt fire fysiske styremøter i perioden, i tillegg har styremedlemmene hatt jevnlig kontakt på e-post.. Ingvild Indrebø har vært HMS-ansvarlig. Det er gått to vernerunder i forbindelse med dugnadene. Torfinn Ingolfsen har vært lås- og nøkkelasvarlig.

I denne styreperioden ble det solgt fire seksjoner (s. 30 i A, s. 41 i B, s. 33 i E og s. 26 i H). Sameiet har hatt to dugnader, med godt oppmøte og bra innsats, 13. juni og 14. november. Årets vårdugnad er utsatt til smittevernsreglene tillater en tilnærmet normal dugnad.

Styret har også i år jevnlig gjort hagearbeid i bakgården, fjernet skrot fra søppelskur og fellesområder, tømt søppelkasser, fjernet tagging, reparert låser, skifta lyspærer. Den snøfattige vinteren har gjort snømåking unødvendig.

Styret har fått satt inn jordfeilbrytere og nye automater på alle varmtvannstankene som manglet dette. Beklageligvis har ikke styret kommet særlig langt i arbeidet med å kartlegge brannverntiltak.

Styret betalte ned 500 000 kroner på et av sameiets lån.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 990 968.

Dette er noe lavere enn budsjettert, og skyldes en utbetaling av refusjon dugnad og boning av gulv i januar 2020 på til sammen kr 14 200.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 363 492.

Kostnader til drift og vedlikehold og energi har vært lavere enn budsjettert for 2020.

Resultat

Årets resultat på kr **490 047** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **669 652**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 180 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med en økning på 7 %.

Lån

Sameiet Thorvald Meyersgate 85 har to lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 3,5 %.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgate 85 som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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.

Bodø, 25. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Thorvald Meyersgate 85

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 26

2

Penneo Dokumentnøkkel: T1FOE-E3XYP-S0S48-K51HY-LS007-IEHY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-03-25 20:35:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: T1FOE-E3XYP-S0S48-K51HY-L5007-7EH1Y

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85
ORG.NR. 983 984 878, KUNDENR. 5201

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 990 968	1 969 346	2 008 000	2 073 000
Andre inntekter		0	56 365	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 990 968	2 025 711	2 008 000	2 073 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 545	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-45 000	-60 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-6 250	-5 000	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-110 305	-107 198	-112 000	-114 000
Konsulenthonorar		0	-62 013	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-115 074	-40 120	-260 000	-180 000
Forsikringer		-294 188	-233 765	-250 000	-315 000
Kommunale avgifter	7	-501 224	-205 638	-452 000	-508 000
Energi/fyring		-111 609	-130 897	-205 000	-205 000
TV-anlegg/bredbånd		-140 280	-140 328	-145 000	-145 000
Andre driftskostnader	8	-35 017	-60 691	-51 000	-51 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 363 492	-1 054 109	-1 544 500	-1 589 000
DRIFTSRESULTAT		627 476	971 602	463 500	484 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	34 109	30 916	0	0
Finanskostnader	10	-171 538	-203 543	-199 000	-131 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-137 429	-172 627	-199 000	-131 000
ÅRSRESULTAT		490 047	798 975	264 500	353 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		490 047	798 975		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	121
Kundefordringer		70	70
Forskuddsbetalte kostnader		11 690	11 690
Driftskonto OBOS-banken		196 396	748 088
Driftskonto OBOS-banken II		4 207	4 207
Sparekonto OBOS-banken		503 744	302 333
SUM OMLØPSMIDLER		716 240	1 066 510
<hr/>			
SUM EIENDELER		716 240	1 066 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-3 540 694	-4 030 742
SUM EGENKAPITAL		-3 540 694	-4 030 742
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	4 210 346	5 042 226
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 210 346	5 042 226
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 262	3 066
Leverandørgjeld		36 590	50 785
Påløpte renter		736	1 174
SUM KORTSIKTIG GJELD		46 588	55 025
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		716 240	1 066 510
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20.03.2021
Styret i Sameiet Thorvald Meyersgate 8

Marius Solberg /s/ Ivo De Figueiredo /s/ Ingvild Indrebø /s/
Torfinn Ingolfsen /s/ Marianne Meyer Nielssen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 460 016
Seksjonert lokale	382 020
Fibernet	139 932
Dugnad	26 400
Boning av gulv	-4 500
Refusjon dugnad	-12 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 990 968

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 545

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 45 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 250.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 898
Drift/vedlikehold VVS	-44 750
Drift/vedlikehold elektro	-35 910
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 200
Kostnader dugnader	-8 316
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-115 074

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-256 793
Feieavgift	-6 621
Renovasjonsavgift	-237 810
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-501 224

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 465
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 539
Andre fremmede tjenester	-420
Andre kontorkostnader	-64
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-2 954
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-35 017

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	310
-------------------------------------	-----



12

Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 411
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	559
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 829
SUM FINANSINTEKTER	34 109

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-111 217
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 321
SUM FINANSKOSTNADER	-171 538

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	691 989
Nedbetalt i år	613 628
	-1 194 383

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-5 235 000
Nedbetalt tidligere	2 000 785
Nedbetalt i år	218 252
	-3 015 963
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 210 346



Annen informasjon om sameiet

Styret

Sameiets nettside har adresse: www.thm85.no, og e-postadresse til styret er styret@thm85.no

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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har ikke vaktmester. Alle oppfordres til å ta ansvar for at det ser ordentlig ut i bakgården og i fellesarealene. Om noe er ødelagt, gi styret beskjed.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser disponibelt. Vanlig bestemmelse for gataparkering gjelder.

Trappevask

Trappevask er beboernes ansvar.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er tilgjengelig på www.thm85.no

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til porttelefon skal bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80690475. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til styret, som eventuelt kontakter forsikringsavdelingen i OBOS.

Forsikringsavdelingen melder da 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er for tida 10 000 kr.

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



Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, og å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, må det repareres eller skiftes ut med en gang, hvis ikke vil styret skifte det ut for seksjonseiers regning.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Thorvald Meyersgate 85 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV/Internett

Homenet er sameiets leverandør av fibernett. Seksjonseierne kan kjøpe TV-tjenester gjennom Homenet.

Radonmåling, strålevernforskriften

Det er krav om radonmåling i alle boliger som skal leies ut. Dette er utleiers ansvar. Statens strålevern anbefaler, uavhengig av om boligen skal leies ut eller ikke, at alle som har oppholdsrom i en underetasje eller i en av de tre nederste etasjene over bakkeplan, måler radonkonsentrasjon. For mer informasjon: www.nrpa.no/radon



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000. Beløpet er uendret fra i fjor.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Marius Solberg

Valg av 4 Styremedlem Velges for 1 år

Ingvild Indrebø

Ivo De Figueiredo

Marianne Meyer Nielsen

Torfinn Ingolfsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Christel Alsos Monsen

Hanne Marit Skog



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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