



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 979 969 929  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE  
35-41  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 24.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 174 026	2 403 163
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 174 026</b>	<b>2 403 163</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 960
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 816	
Annen driftskostnad		1 632 615	1 370 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 706 891</b>	<b>1 439 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>467 135</b>	<b>963 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 653	17 491
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 653</b>	<b>17 491</b>
Annen finanskostnad		162 988	200 556
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>162 988</b>	<b>200 556</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 335</b>	<b>-183 065</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 799	780 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 592 637	40 580 255
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 507 092	2 463 058
Sum varige driftsmidler		43 099 729	43 043 313
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 099 729	43 043 313
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		47 006	45 664
Sum fordringer		47 006	45 664
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125	125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125	125
Sum omløpsmidler		47 132	45 789
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 146 860</b>	<b>43 089 102</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		23 395 638	23 073 838
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>23 395 638</b>	<b>23 073 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>23 399 238</b>	<b>23 077 438</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 224 889	7 505 647
Øvrig langsiktig gjeld		12 091 400	12 116 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 316 289</b>	<b>19 622 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 316 289</b>	<b>19 622 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		194 886	355 159
Leverandørgjeld		224 019	5 359
Skyldige offentlige avgifter		3 094	12 465
Annen kortsiktig gjeld		9 335	16 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>431 334</b>	<b>389 617</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 747 623</b>	<b>20 011 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 146 860</b>	<b>43 089 102</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 368362

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 979 969 929  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE  
35-41  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Frederik Skalstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 979 969 929  
BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE  
35-41

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 174 026	2 403 163
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 174 026</b>	<b>2 403 163</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 960
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 816	
Annen driftskostnad		1 632 615	1 370 625
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 706 891</b>	<b>1 439 585</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>467 135</b>	<b>963 578</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 653	17 491
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 653</b>	<b>17 491</b>
Annen finanskostnad		162 988	200 556
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>162 988</b>	<b>200 556</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-145 335</b>	<b>-183 065</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		321 799	780 513
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>



Organisasjonsnr: 979 969 929  
BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE  
35-41

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 592 637	40 580 255
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 507 092	2 463 058
Sum varige driftsmidler		43 099 729	43 043 313
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		43 099 729	43 043 313
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		47 006	45 664
Sum fordringer		47 006	45 664
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125	125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125	125
Sum omløpsmidler		47 132	45 789
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 146 860</b>	<b>43 089 102</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>3 600</b>	<b>3 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	23 395 638	23 073 838
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>23 395 638</b>	<b>23 073 838</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>23 399 238</b>	<b>23 077 438</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 224 889	7 505 647
Øvrig langsiktig gjeld	12 091 400	12 116 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 316 289</b>	<b>19 622 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 316 289</b>	<b>19 622 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	194 886	355 159
Leverandørgjeld	224 019	5 359
Skyldige offentlige avgifter	3 094	12 465
Annen kortsiktig gjeld	9 335	16 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>431 334</b>	<b>389 617</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 747 623</b>	<b>20 011 664</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>43 146 860</b>	<b>43 089 102</b>



Organisasjonsnr: 979 969 929  
BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE  
35-41

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### 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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 2. mai 2022

Selskapsnummer: 5320





## Velkommen til årsmøte i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 09:00 og lukker 2. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5320>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Innlevering av analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel leveres til styreleder

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Bård Thordén-Dyrset og Guro Witteveen er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. Årsmøte 2022.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

Sak 5

### **Trivselsregler**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås å erstatte punkt 3 og 4 i eksisterende trivselsregler.

**Forslag til vedtak**

Foreslåtte endringer godkjennes

**Vedlegg**

2. Trivselsregler.pdf



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rolf Myhre

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Abrahamsen
- Bård Thordén-Dyrset
- Guro Witteveen
- Margrethe Andersen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Greta Bremseth
- Knut Gunnar Borgmo



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rolf Myhre	Thorvald Meyersgt. 41
Styremedlem	Arne Abrahamsen	Thorvald Meyers Gate 35
Styremedlem	Margrethe Andersen	Thorvald Meyers Gate 35
Styremedlem	Bård Thorden-Dyrset	Thorvald Meyers Gate 35
Styremedlem	Guro Witteveen	Thorvald Meyers Gate 35
Varamedlem	Knut Gunnar Borgmo	St. Marie Gate 42
Varamedlem	Greta Bremseth	Thorvald Meyers Gate 35

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Thorvald Meyersgate 35-41 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979969929, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorvald Meyers Gate 35  
Thorvald Meyers Gate 41

Gårds- og bruksnummer:

228      477   479   481   483

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Thorvald Meyersgate 35-41 B/L 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. Borettslagets revisor er BDO AS.



### Styrets arbeid

Elbil lading – styret vedtok og installerte elbil lading for alle parkeringsplassene med støtte fra Oslo kommune

- Oppdatering av lekeplass– styret kjøpte inn ett ny klatrestativ med støtte fra OBOS, dette ble installert på dugnad samtidig med at lekeområdene ble ommøblert og mer sand fylt på. En kjempe innsats fra beboerne!
- Vår og høst dugnader ble gjennomført med godt oppmøte fra beboere.
- 17 mai og sen-sommerfest ble avholdt med veldig god deltagelse og tilbakemelding fra beboere.
- Elektrisk anlegg i garasjen har blitt oppdatert med sensor og LED-lys. Dette ble gjort som et vedlikeholds tiltak og for å spare strøm. Under utbedringen ble det oppdaget flere mangler på det elektriske anlegget, utbedringen er i gang og skal være ferdig uke 45.
- Startet forhandlet med ny Telia avtale.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 174 026.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 706 891.

### Resultat

Årets resultat på kr 321 799 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr 384 203.

Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 7% fra 01.01.22.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 175 800 til ordinert vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 energiforbruk som beregnet for hele 2021.

### Lån

Thorvald Meyersgate 35-41 B/L har 3 lån i OBOS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Thorvald Meyersgate 35-41

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Thorvald Meyersgate 35-41.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

Penneo Dokumentnøkkel: 2ZYHO-NEO8K-HTMHA-F7KSE-X30MC-P6F6T



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2ZYHO-NEO8K-HTMHA-F7KSE-X30MC-P6F6T



# PENNEO

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

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

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-07 13:04:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2ZYHO-NEO8K-HTMHA-F7KSE-X30MC-P6F6T

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

Vedlegg 1

### 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>

12 av 28

Årsregnskap 2022.pdf



## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-343 828</b>	<b>-177 423</b>	<b>-343 828</b>	<b>-384 202</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	321 799	780 513	593 286	841 177
Tilbakeføring av avskrivning	16 5 816	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -49 850	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	19 250 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -530 758	-449 570	-469 000	-513 000
Ekstraord. nedbet. IN- ordningen	18 0	-476 666	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-12 382	-20 681	0	0
Refusjon garasjeinnskudd	-25 000			
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-40 375</b>	<b>-166 404</b>	<b>124 286</b>	<b>328 177</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-384 203</b>	<b>-343 828</b>	<b>-219 541</b>	<b>-56 025</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	47 131	45 789		
Kortsiktig gjeld	-431 334	-389 617		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>-384 203</b>	<b>-343 828</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		613 551	634 747	614 124	610 632
Innkrevde felleskostnader	2	1 176 684	1 026 136	1 482 876	1 601 368
Garasjer (avgiftspliktige)	10	64 128	44 784	72 600	72 600
Garasjer	10	292 463	208 680	0	0
Andre inntekter	3	27 200	12 150	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 174 026</b>	<b>1 926 497</b>	<b>2 174 600</b>	<b>2 289 600</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 960	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	15	-5 816	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 351	-8 016	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-75 620	-73 525	-75 597	-78 000
Konsulenthonorar	7	-13 917	-10 867	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-177 679	-255 574	-175 800	-175 800
Forsikringer		-9 037	0	0	0
Kommunale avgifter	9	-188 509	-186 642	-186 642	-186 642
Garasjer	10	-285 133	-4 745	-5 000	-5 000
Kostnader sameie	24	-461 370	-509 515	-537 021	-537 021
Energi/fyring		-134 733	-63 586	-80 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 116	-178 019	-181 294	-183 000
Andre driftskostnader	11	-97 149	-80 136	-100 000	-100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 706 891</b>	<b>-1 439 585</b>	<b>-1 437 314</b>	<b>-1 451 423</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>467 135</b>	<b>486 912</b>	<b>737 286</b>	<b>838 177</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		0	476 666	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>467 135</b>	<b>963 578</b>	<b>737 286</b>	<b>838 177</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	17 653	17 491	3 000	3 000
Finanskostnader	13	-162 988	-200 556	-147 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-145 335</b>	<b>-183 065</b>	<b>-144 000</b>	<b>3 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>321 799</b>	<b>780 513</b>	<b>593 286</b>	<b>841 177</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		321 799	780 513		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	37 738 200	37 738 200
Tomt		2 381 800	2 381 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	472 637	460 255
Andre varige driftsmidler	15	2 507 092	2 463 058
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>43 099 729</b>	<b>43 043 313</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		46 915	45 279
Andre kortsiktige fordringer	16	91	385
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		125	125
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>47 131</b>	<b>45 789</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>43 146 861</b>	<b>43 089 102</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	17	23 395 638	23 073 838
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>23 399 238</b>	<b>23 077 438</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 224 889	7 505 647
Borettsinnskudd	19	11 816 400	11 816 400
Annen langsiktig gjeld	20	275 000	300 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 316 289</b>	<b>19 622 047</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		224 019	5 359
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		163 397	323 989
Skyldige offentlige avgifter	21	3 094	12 465
Påløpte renter		7 194	7 112
Påløpte avdrag		24 295	24 058
Annen kortsiktig gjeld	22	9 335	16 634
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>431 334</b>	<b>389 617</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>43 146 861</b>	<b>43 089 102</b>



Pantstillelse	23	58 516 400	58 166 400
Garantiansvar	24	57 273	20 423

Oslo, 05.04..2022

Styret i Borettslaget Thorvald Meyersgate 35-41

Rolf Myhre/s/

Arne Abrahamsen/s/

Margrethe Andersen/s/

Bård Thorden-dyrset/s/

Guro Witteveen/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS KONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og



avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 176 684
Garasje	191 340
Garasje	79 200
Overført garasjeregnskap	-270 540
Kapitalkostnader på IN-lån 1	364 804
Kapitalkostnader på IN-lån 2	248 835
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	2 044
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-2 132
Overført til kapitalkostnader	-613 551
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 176 684</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tilskudd Oslo kommune	18 500
Reklameinnspilling	5 000
Nøkler	3 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>27 200</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 351.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 917
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 917</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-45 820
Drift/vedlikehold elektro	-58 181
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 770
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 908
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-177 679</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-188 509
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-188 509</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Felleskostnader garasjeplasser	270 540	
Reduksjon ledige garasjeplasser	-25 003	245 537
Felleskostnader garasjeplasser (avgiftspliktige)		64 128
Tilskudd infrastruktur elbil		42 240
Lading elbil		4 686
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>		<b>356 591</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Infrastruktur elbil	-264 275
Drift/vedl.hold	-31 394
Renter underregnskap	-3 671
Fradrag inngående mva., andel avgiftspliktige garasjeplasser	14 207
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-285 133</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>71 458</b>
---------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 541
Verktøy og redskaper	-10 609
Driftsmateriell	-3 262
Renhold ved firmaer	-62 431
Andre fremmede tjenester	-281
Trykksaker	-1 359
Andre kontorkostnader	-1 819
Porto	-1 277
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-6 116
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-97 149</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Andel renteinntekter fra Sameiet Thorvald Meyersgate 35-41	17 653
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>17 653</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-74 809
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-67 367
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-4 045
Renter og provisjon på kassekreditt	-16 288
Andre rentekostnader	-479
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-162 988</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 1998	37 738 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>37 738 200</b>

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.228/bnr.477 M. flere

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

**NOTE: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat

Tilgang 2021

49 850

Avskrevet i år

-5 816

44 034

Garasjeanlegg

Tilgang 1999

2 463 058

2 463 058

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER****2 507 092****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-5 816****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Håndkasse

91

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER****91****NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital

19 617 468

Egenkapital fra IN tidligere år

14 580 123

Egenkapital fra IN 2021

0

-10 801

Reduksjon EK fra IN

953

**SUM ANNEN EGENKAPITAL****23 395 638**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS Boligkreditt AS lån 1

Renter 31.12.21: 2,15 %, løpetid 30 år.

Opprinnelig 2002

-15 350  
000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 160 006

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

292 039

Nedbetalt tidligere, IN

6 333 408

Nedbetalt i år, IN

0

Restgjeld til banken pr 31.12.2021

-3 564 547

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS Boligkreditt AS lån 2

Renter 31.12.21: 2,15 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2002

-30 700  
000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

18 804 224

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

179 336

Nedbetalt tidligere, IN

8 246 716

Nedbetalt i år, IN

0

-3 469 724

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021

-250 000

Nedbetalt i år

59 383

-190 617

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-7 224 889****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998

-11 816  
400**-11 816****SUM BORETTSINNSKUDD****400****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-275 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-275 000**

**NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 269
Skyldig mva.	-1 825
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 094</b>

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-335
Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar	-9 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-9 335</b>

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 816 400
Pantelån	7 224 889
Påløpte avdrag	24 295
Beregnete IN-forpliktelser	3 778 170
<b>TOTALT</b>	<b>22 843 754</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 738 200
Tomt	2 381 800
<b>TOTALT</b>	<b>40 120 000</b>

**NOTE: 24****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 67,98 % av sameiet Thv.Meyersgt 35-41.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Thv.Meyersgt 35-41. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 57 273.

Selskapets andel i Sameiet Thv.Meyersgt 35-41 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Thv.Meyersgt 35-41 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annens informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85352169. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier 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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30.08.xx og 28.02.xx på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.



### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## TRIVSELSREGLER THVORVALD MEYERS Gate 35 – 41 BORETTSLAG

Trivselsreglene har til hensikt å sikre ro og orden og legge til rette for et hyggelig miljø i borettslaget. Alle beboere og deres gjester må rette seg etter de regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

### BRUK AV LEILIGHETENE

De enkelte beboere må sørge for ro i og utenfor egen leilighet slik at naboer ikke belastest unødige med sjenerende støy.

- Hamring, banking eller lignende støyende arbeider må begrenses til tidsrommene kl. 07:00- 20.00 på hverdager, kl. 9:30-16.00 på lørdager, og er ikke tillatt på søndager og høytidsdager.
- Alle beboere har krav på nattero i tiden kl. 23.00 – 06.00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer.
- Ved planlagt arbeid som lager støy eller når spesielle anledninger skal markeres så må det henges opp nabovarsel (med mobilnummer) i begge inngangspartiene.
- Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

### BRUK AV FELLESAREALER

Borettslagets område, inkludert plener, beplantninger og fellesanlegg, skal behandles omsorgsfullt. Beboere har felles ansvar for å holde disse så pene og ryddige som mulig.

#### Svalgang

- Sykler, kjelker, sparkesykler, bøtter, kasser og uvedkommende ting skal ikke oppbevares i trappeoppgangene og på adkomstgalleri. Blomsterkasser er unntatt, men må sikres forsvarlig.
- Elektrisk eller gass grill tillatt under tilsyn, men ikke kull/engangsgrill.
- Husholdningsavfall skal ikke lagres utenfor leiligheten.
- Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.
- Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien. Man må ikke male utvendige vinduer og vegger, sette opp skilt, montere gjenstander på adkomstgalleriets rekkverk m.v, uten skriftlige samtykke fra borettslaget.

#### Bakgård

- Stoler, bord og annet utstyr er til felles bruk men må ryddes tilbake på plass.
- Rydd fellesgrillen etter bruk - engangsgriller på gressplenen er ikke tillatt .
- Ballspill skal begrenses til tidsrommet kl. 10:00-20:00.
- Parker biler og sykler kun på anviste plasser.
- Kjøring på området for øvrig er forbudt med unntak av nødvendig ankomst i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc.
- De som har dyr må vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer etter hunden skal fjernes.
- Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt, slikt avfall må ikke lagres i fellesrom/søppelhus. Borettslaget stiller som regel med en kontainer i løpet av året i forbindelse med dugnad.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.22 og er åpent for avstemning i 5 dager  
Siste dato for avstemning er 2.05.22

**Selskapsnummer:** 5320 **Selskapsnavn:** Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Bård Thordén-Dyrset og Guro Witteveen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 80 000

For

Mot

**Sak 5 Triviselsregler**

Foreslåtte endringer godkjennes

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Rolf Myhre

**Styremedlem** (4 skal velges)

Arne Abrahamsen

Bård Thordén-Dyrset

Guro Witteveen

Margrethe Andersen

**Varamedlem** (2 skal velges)

Greta Bremseth

Knut Gunnar Borgmo

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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