



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 347 860	2 174 026
Sum inntekter		2 347 860	2 174 026
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 970	5 816
Annen driftskostnad		1 655 665	1 632 615
Sum kostnader		1 756 915	1 706 891
Driftsresultat		590 945	467 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 100	17 653
Sum finansinntekter		18 100	17 653
Annen finanskostnad		226 062	162 988
Sum finanskostnader		226 062	162 988
Netto finans		-207 962	-145 335
Ordinært resultat før skattekostnad		382 983	321 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		382 983	321 799
Årsresultat		382 983	321 799
Totalresultat		382 983	321 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		382 983	321 799
Sum overføringer og disponeringer		382 983	321 799



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 460 884	40 592 637
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 497 122	2 507 092
Sum varige driftsmidler		42 958 006	43 099 729
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		42 958 006	43 099 729
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 200	
Andre fordringer		56 976	47 006
Sum fordringer		64 176	47 006
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125	125
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125	125
Sum omløpsmidler		64 301	47 132
SUM EIENDELER		43 022 308	43 146 860



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		23 778 621	23 395 638
Sum opptjent egenkapital		23 778 621	23 395 638
Sum egenkapital		23 782 221	23 399 238
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 723 895	7 224 889
Øvrig langsiktig gjeld		12 091 400	12 091 400
Sum annen langsiktig gjeld		18 815 295	19 316 289
Sum langsiktig gjeld		18 815 295	19 316 289
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		191 246	194 886
Leverandørgjeld		210 221	224 019
Skyldige offentlige avgifter		13 365	3 094
Annen kortsiktig gjeld		9 960	9 335
Sum kortsiktig gjeld		424 792	431 334
Sum gjeld		19 240 087	19 747 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 022 308	43 146 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 389398

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 979 969 929
BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE
35-41

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 347 860	2 174 026
Sum inntekter		2 347 860	2 174 026
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 970	5 816
Annen driftskostnad		1 655 665	1 632 615
Sum kostnader		1 756 915	1 706 891
Driftsresultat		590 945	467 135
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 100	17 653
Sum finansinntekter		18 100	17 653
Annen finanskostnad		226 062	162 988
Sum finanskostnader		226 062	162 988
Netto finans		-207 962	-145 335
Ordinært resultat før skattekostnad		382 983	321 799
Ordinært resultat etter skattekostnad		382 983	321 799
Årsresultat		382 983	321 799
Totalresultat		382 983	321 799
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		382 983	321 799
Sum overføringer og disponeringer		382 983	321 799



Annen innskutt egenkapital	3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	23 778 621	23 395 638
Sum opptjent egenkapital	23 778 621	23 395 638
Sum egenkapital	23 782 221	23 399 238
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 723 895	7 224 889
Øvrig langsiktig gjeld	12 091 400	12 091 400
Sum annen langsiktig gjeld	18 815 295	19 316 289
Sum langsiktig gjeld	18 815 295	19 316 289
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	191 246	194 886
Leverandørgjeld	210 221	224 019
Skyldige offentlige avgifter	13 365	3 094
Annen kortsiktig gjeld	9 960	9 335
Sum kortsiktig gjeld	424 792	431 334
Sum gjeld	19 240 087	19 747 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 022 308	43 146 860



Organisasjonsnr: 979 969 929
BORETTLAGET THORVALD MEYERSGATE
35-41

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5320 Thorvald Meyersgate 35-41 B/L





Til andelseierne i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

Velkommen til generalforsamling, onsdag 26 april 2023 kl. 18:00 i flerbrukshuset.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Thorvald Meyersgate 35-41 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L
avholdes onsdag 26 april 2023 kl. 18:00 i Flerbruks huset.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, [Dato].2023

Styret i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

Rolf Myhre Arne Abrahamsen Margrethe Andersen Bård Thorden-Dyrset Guro
Witteveen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Valgkomiteen

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om 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

Gårds- og bruksnummer:

228 477 479 481 483

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Vi har avholdt 5 styremøter.

Vi har malt begge gangene i gården.

Hentet inn tilbud på maling av garasjen.

Div tiltak mot Huset i bakgården / Vigdis Yran Dale sin gård.

Skøytebane på ballplassen .

Kommende vedlikehold.

Fasaden mot bakgården må ha div vedlikehold. Fuger i svalgangen må tettes.

Div til info. Borettslaget har tatt opp et lån i OBOS banken for og dekke opp kassakreditten vi har hatt der. Høy rente på den.

Økonomien i borettslaget har blitt ødelagt på grunn av store repkostnader på heisen i nr. 41 og generelt at alt har blitt dyrere.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 135 800.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thorvald Meyersgate 35-41 B/L.

Lån

Thorvald Meyersgate 35-41 B/L har 4 lån i OBOS. Lånene har en flytende rente på 4,65 og 4,55% flytende rente. 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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.04.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EOM4F-FQAVT-OC2D7-JMQSY-2GV16-0EUNM



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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 12:05:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EQM4F-FQAVT-OC2D7-JMQSY-2GV16-OEUNM

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/validator>



BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE 35-41 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-384 203	-343 828	-384 202	-360 491
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		382 983	321 799	841 177	631 911
Tilbakeføring av avskrivning	15	9 970	5 816	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-49 850	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	250 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-500 994	-530 758	-513 000	-471 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		131 754	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-12 382	0	0
Refusjon garasjeinnskudd		0	-25 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		23 713	-40 375	328 177	160 911
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-360 490	-384 203	-56 025	-199 580
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		64 302	47 131		
Kortsiktig gjeld		-424 792	-431 334		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	-360 490	-384 203		



BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE 35-41 RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		666 814	613 551	610 632	656 268
Innkrevde felleskostnader	2	1 259 148	1 176 684	1 601 368	1 601 732
Garasjer (avgiftspliktige)	10	48 384	64 128	72 600	79 200
Garasjer	10	292 308	292 463	0	0
Andre inntekter	3	81 206	27 200	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 347 860	2 174 026	2 289 600	2 342 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 460	-8 460	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	15	-9 970	-5 816	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 456	-8 351	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-77 815	-75 620	-78 000	-81 705
Konsulenthonorar	7	-6 028	-13 917	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-266 124	-177 679	-175 800	-135 800
Forsikringer		-9 504	-9 037	0	-9 504
Kommunale avgifter	9	-190 394	-188 509	-186 642	0
Garasjer	10	-5 397	-285 133	-5 000	-5 000
Kostnader sameie	24	-663 745	-461 370	-537 021	-700 000
Energi/fyring		-123 250	-134 733	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-196 711	-181 116	-183 000	-207 000
Andre driftskostnader	11	-107 242	-97 149	-100 000	-92 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 756 915	-1 706 891	-1 451 423	-1 435 289
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		590 945	467 135	838 177	906 911
Innbetalt andel fellesgjeld		0	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		590 945	467 135	838 177	906 911
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 100	17 653	3 000	0
Finanskostnader	13	-226 062	-162 988	0	-275 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-207 962	-145 335	3 000	-275 000
ÅRSRESULTAT		382 983	321 799	841 177	631 911
Overføringer:					
Til annen egenkapital		382 983	321 799		



BORETTSLAGET THORVALD MEYERSGATE 35-41 BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	37 738 200	37 738 200
Tomt		2 381 800	2 381 800
Andel egenkapital i fellesanlegg	24	340 884	472 637
Andre varige driftsmidler	15	2 497 122	2 507 092
SUM ANLEGGSMIDLER		42 958 006	43 099 729
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		55 617	46 915
Andre kortsiktige fordringer	16	8 559	91
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Sparekonto OBOS-banken		126	125
SUM OMLØPSMIDLER		64 302	47 131
SUM EIENDELER		43 022 308	43 146 860
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital	17	23 778 621	23 395 638
SUM EGENKAPITAL		23 782 221	23 399 238
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 723 895	7 224 889
Borettsinnskudd	19	11 816 400	11 816 400
Annen langsiktig gjeld	20	275 000	275 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 815 295	19 316 289
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		210 221	224 019
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 400 000)		155 585	163 397
Skyldige offentlige avgifter	21	13 365	3 094
Påløpte renter		13 542	7 194
Påløpte avdrag		22 119	24 295
Annen kortsiktig gjeld	22	9 960	9 335
SUM KORTSIKTIG GJELD		424 792	431 334



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 022 308	43 146 860
Pantstillelse	23	58 516 400	58 516 400
Garantiansvar	24	120 593	57 273

Oslo, 29.03.2023

Styret i Borettslaget Thorvald Meyersgate 35-41

Rolf Myhre

Arne Abrahamsen

Margrethe Andersen

Bård Thorden-dyrset

Guro Witteveen

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.

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra



andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 259 148
Garasje	203 390
Garasje	79 200
Overført garasjeregnskap	-282 590
Kapitalkostnader på IN-lån 1	378 756
Kapitalkostnader på IN-lån 2	263 891
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 1	19 354
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	4 813
Overført til kapitalkostnader	-666 814
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 259 148

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Oppgjør eldre forsikringssak	81 206
SUM ANDRE INNTEKTER	81 206

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 456.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 028
SUM KONSULENTHONORAR	-6 028

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 125
Drift/vedlikehold VVS	-5 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 924
Drift/vedlikehold heisanlegg	-196 300
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-266 124

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-190 394
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 394

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

Felleskostnader garasjeplasser	282 590	
Reduksjon ledige garasjeplasser	-19 940	262 650
Felleskostnader garasjeplasser (avgiftspliktige)		48 384
Lading elbil		29 658
SUM INNETEKTER GARASJER		340 692

KOSTNADER GARASJER

Renter underregnskap	-5 397
SUM KOSTNADER GARASJER	-5 397

SUM GARASJER	335 295
---------------------	----------------

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

Container	-4 818
Verktøy og redskaper	-5 048
Driftsmateriell	-12 967
Renhold ved firmaer	-65 770
Andre fremmede tjenester	-6 999
Trykksaker	-772
Andre kontorkostnader	-8 000
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-2 447
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-107 242

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1
Andel renteinntekter fra Sameiet Thorvald Meyersgate 35-41	18 097
SUM FINANSINNTEKTER	18 100

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 1	-106 540
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt, lån 2	-98 762
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken, lån 3	-5 265
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-15 495
SUM FINANSKOSTNADER	-226 062

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 1998	37 738 200
SUM BYGNINGER	37 738 200

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 tidligere	-5 816	
Avskrevet i år	-9 970	
		34 064
Garasjeanlegg		
Tilgang 1999	2 463 058	
		2 463 058
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 497 122

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-9 970
--------------------------------	--	---------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto		2 693
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte		5 866
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		8 559

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	20 267 671	
Egenkapital fra IN tidligere år	14 580 123	
Egenkapital fra IN 2022		0
Reduksjon EK fra IN	-11 069 173	
SUM ANNEN EGENKAPITAL	23 778 621	

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 31.12.22: 4,4 %, løpetid 30 år.

Opprinnelig 2002	-15 350 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	5 452 045
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	291 570
Nedbetalt tidligere, IN	6 333 408
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr 31.12.2022	-3 272 977

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: 4,4 %, løpetid 25 år

Opprinnelig 2002	-30 700 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	18 983 559
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	169 942
Nedbetalt tidligere, IN	8 246 716
Nedbetalt i år, IN	0
	-3 299 783

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

OBOS-Banken, lån 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-250 000
Nedbetalt tidligere	59 383
Nedbetalt i år	39 482
	-151 135

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-6 723 895****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1998 -11 816 400

SUM BORETTSINNSKUDD **-11 816 400****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.	-12 096
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 365

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Vedtatt ikke utbetalt styrehonorar	-9 000
Annen kortsiktig gjeld	-960
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 960

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 816 400
Pantelån	6 723 895
Påløpte avdrag	22 119
Beregnete IN-forpliktelser	3 510 950
TOTALT	22 073 364

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

Bygninger	37 738 200
Tomt	2 381 800
TOTALT	40 120 000

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 120 593.

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.



NOTE: 25

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible

disponible

midler neste år. Dette oppnås gjennom en økning av felleskostnadene og reduksjon av driftskostnadene, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Annen 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. 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.

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 via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05** og **30.11** 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.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013 Fasaderehabilitering

Fasaden mot Thorvald Meyersgate ble rehabilitert (pusset og malt)



5320 Thorvald Meyersgate 35-41 B/L

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.