



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 349 600	2 064 592
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 349 600</b>	<b>2 064 592</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	62 755
Annen driftskostnad		1 461 575	4 086 303
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 541 445</b>	<b>4 149 058</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>808 155</b>	<b>-2 084 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 552	41 145
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 552</b>	<b>41 145</b>
Annen finanskostnad		364 431	189 144
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>364 431</b>	<b>189 144</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-313 879</b>	<b>-147 999</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		494 275	-2 232 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 598	21 540
Sum fordringer		28 598	21 540
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 694	432 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 694	432 903
Sum omløpsmidler		872 292	454 442
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>872 292</b>	<b>454 442</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 846 050	5 340 325
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 846 050</b>	<b>-5 340 325</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 846 050</b>	<b>-5 340 325</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 606 093	5 723 836
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 606 093</b>	<b>5 723 836</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 606 093</b>	<b>5 723 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 937	1 725
Leverandørgjeld		59 917	43 069
Annen kortsiktig gjeld		8 395	26 137
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>112 249</b>	<b>70 931</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 718 342</b>	<b>5 794 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>872 292</b>	<b>454 442</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 395280

**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: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 983 984 878  
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 349 600	2 064 592
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 349 600</b>	<b>2 064 592</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	62 755
Annen driftskostnad		1 461 575	4 086 303
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 541 445</b>	<b>4 149 058</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>808 155</b>	<b>-2 084 466</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 552	41 145
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 552</b>	<b>41 145</b>
Annen finanskostnad		364 431	189 144
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>364 431</b>	<b>189 144</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-313 879</b>	<b>-147 999</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		494 275	-2 232 465
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>



Organisasjonsnr: 983 984 878  
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		28 598	21 540
Sum fordringer		28 598	21 540
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 694	432 903
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 694	432 903
Sum omløpsmidler		872 292	454 442
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>872 292</b>	<b>454 442</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 846 050	5 340 325
Sum opptjent egenkapital		-4 846 050	-5 340 325



Sum egenkapital	-4 846 050	-5 340 325
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 606 093	5 723 836
Sum annen langsiktig gjeld	5 606 093	5 723 836
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 606 093</b>	<b>5 723 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 937	1 725
Leverandørgjeld	59 917	43 069
Annen kortsiktig gjeld	8 395	26 137
Sum kortsiktig gjeld	112 249	70 931
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 718 342</b>	<b>5 794 767</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>872 292</b>	<b>454 442</b>



Organisasjonsnr: 983 984 878  
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5201

Sameiet Thorvald Meyersgate 85



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

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

### Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Thorvald Meyers gate 85 M (i bakgårdshuset).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Thorvald Meyersgate 85



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

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 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 70 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 70 000.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Kandidatene velges på årsmøtet.



## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2
- Kandidat 3
- Kandidat 4
- Kandidat 5

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 6
- Kandidat 7



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marius Solberg	Thorvald Meyers Gate 85 N
Styremedlem	Ingvild Indrebø	Thorvald Meyers Gate 85 B
Styremedlem	Torfinn Ingolfsen	Thorvald Meyers Gate 85 J
Styremedlem	Marianne Meyer Nielssen	Thorvald Meyers Gate 85 E
Styremedlem	Hanne Marit Skog	Thorvald Meyers Gate 85 G
Varamedlem	Christel Alsos Monsen	Thorvald Meyers Gate 85 C
Varamedlem	Linn Thjømøe	Thorvald Meyers Gate 85 H

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes e-post [styret@thm85no](mailto:styret@thm85no).

### Vibbo

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

### 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 Grünerløkka i Oslo kommune

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 Thorvald Meyersgate 85 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

Det er avholdt fire styremøter i denne styreperioden. I tillegg har styremedlemmene hatt jevnlig kontakt på e-post og noen enkeltvedtak har blitt avgjort uten fysisk møte. Ingvild Indrebø har vært HMS-ansvarlig frem til hun flyttet i desember. Marius overtok da HMS-ansvaret. Det er gått to vernerunder i forbindelse med dugnadene. Torfinn Ingolfsen har vært lås- og nøkkelansvarlig.

I denne styreperioden ble det solgt en seksjon (nummer 31 i B). Sameiet har hatt to dugnader, med godt oppmøte og bra innsats. Styret har også i år jevnlig gjort vaktmesteroppgaver som hagearbeid i bakgården, fjernet skrot fra søppelskur og fellesområder, tømt søppelkasser, fjernet tagging, reparert låser, skifta lyspærer, strøing og snømåking. Styret har fått hjelp til snømåkingen av mange forskjellige beboere, noe som er veldig fint.

Det har vært en økning av innmeldte forsikringssaker. Fem saker er meldt inn siden forrige årsmøte. Normalen er en til to. To av sakene løste seg imidlertid av seg selv.

Som de fleste har lagt merke til går det fremover med loftsutbyggingen til seksjon 43-A og 35-G. Hvis alt går etter planen, vil arbeidene være ferdig i løpet av våren.

Feilretting av avvikene i OBRE sin tilsynsrapport har stoppet litt opp. Vi har fått utsettelse av OBRE til å "lukke" disse avvikene. Det meste som står igjen, dreier seg om næringsseksjonene og enkelte boligseksjoner.

Fellesutgiftene ble økt med 15% fra 1. januar. Dette skyldes renteøkning og en varslet økning av kommunale avgifter. Nå ser det ut som renteøkninga har stoppet opp, men vi vet at vann- og avløpsavgiftene i beste fall øker med nye 17% i både 2025 og 2026.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til kommunale avgifter.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 760 043.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Thorvald Meyersgate 85.

### Lån

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgate 85 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. 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 avvike sameiet eller 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 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 ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer 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.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer 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 og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 11. mars 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 7YKU1-55XFL-ZMEI2-B7LX2-21703-5PT18



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-11 15:45:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 7YKU1-55XFL-ZMEI2-B7LX2-2I703-5PTI8

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>

12 av 21

5201 Årsrapport 2024.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 346 865	2 062 392	2 352 000	2 588 000
Andre inntekter	3	2 735	2 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 349 600</b>	<b>2 064 592</b>	<b>2 352 000</b>	<b>2 588 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-7 755	-8 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-55 000	-55 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 585	-6 408	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-121 428	-116 740	-125 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-4 050	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-170 046	-2 627 335	-100 000	-105 000
Forsikringer		-411 248	-373 072	-411 000	-453 000
Kommunale avgifter	9	-366 782	-524 361	-609 000	-686 000
Energi/fyring		-192 363	-240 087	-380 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-147 997	-145 378	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-41 077	-52 923	-53 000	-52 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 541 445</b>	<b>-4 149 058</b>	<b>-1 899 000</b>	<b>-1 973 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>808 155</b>	<b>-2 084 466</b>	<b>453 000</b>	<b>615 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	50 552	41 145	0	0
Finanskostnader	12	-364 431	-189 144	-318 000	-403 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-313 879</b>	<b>-147 999</b>	<b>-318 000</b>	<b>-403 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>494 275</b>	<b>-2 232 465</b>	<b>135 000</b>	<b>212 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-2 232 465		
Reduksjon udekket tap		494 275	0		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 353	109
Forskuddsbetalte kostnader		22 245	21 431
Driftskonto OBOS-banken		833 270	422 642
Driftskonto OBOS-banken II		4 207	4 207
Sparekonto OBOS-banken		6 217	6 053
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>872 292</b>	<b>454 442</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>872 292</b>	<b>454 442</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-4 846 050	-5 340 325
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 846 050</b>	<b>-5 340 325</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 606 093	5 723 836
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 606 093</b>	<b>5 723 836</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 395	26 172
Leverandørgjeld		59 917	43 069
Påløpte renter		35 583	1 725
Påløpte avdrag		8 354	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>112 249</b>	<b>70 931</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>872 292</b>	<b>454 442</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 27.02.2024  
Styret i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Marius Solberg/s/

Torfinn Ingolfsen/s/

Marianne Meyer Nielsen/s/

Ingvild Indrebø/s/

Hanne Marit Skog/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR 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.

### SKATTETREKKS KONTTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 737 744
Seksjonert lokale	449 773
Kabel-TV	145 548
Dugnad	26 400
Refusjon dugnad	-12 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 346 865</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	700
Nøkler	2 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 735</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 585.

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

Andre konsulentonorarer	-4 050
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 050</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 824
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 987
Kostnader dugnader	-2 980
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-170 046</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-90 467
Feieavgift	-2 168
Renovasjonsavgift	-274 147
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-366 782</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 024
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 256
Lyspærer og sikringer	-1 191
Andre fremmede tjenester	-1 073
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 200
Gaver	-600
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-757
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-41 077</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 265
Renter av sparekonto i OBOS-banken	164
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 710
Andre renteinntekter	5 085
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>50 552</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 380
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-224 051
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-364 431</b>

**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	6 774
Nedbetalt i år	25 884

**-2 167 342**

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,23 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 547 130
Nedbetalt tidligere	16 520
Nedbetalt i år	91 859

**-3 438 751****SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 606 093**



## Annen informasjon om sameiet

### 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 tar dette videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 5201 Selskapsnavn: Sameiet Thorvald Meyersgate 85

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



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.