



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 582 224	2 349 600
Sum inntekter		2 582 224	2 349 600
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 690 550	1 461 575
Sum kostnader		1 770 420	1 541 445
Driftsresultat		811 804	808 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 907	50 552
Sum finansinntekter		50 907	50 552
Annen finanskostnad		410 547	364 431
Sum finanskostnader		410 547	364 431
Netto finans		-359 640	-313 879
Resultat før skattekostnad		452 164	494 275
Årsresultat		452 164	494 275
Totalresultat		452 164	494 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		452 164	494 275
Sum overføringer og disponeringer		452 164	494 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 231	6 353
Andre fordringer		22 250	22 245
Sum fordringer		42 481	28 598
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 074	843 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 074	843 694
Sum omløpsmidler		1 162 555	872 292
SUM EIENDELER		1 162 555	872 292

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 393 886	4 846 050
Sum opptjent egenkapital		-4 393 886	-4 846 050
Sum egenkapital		-4 393 886	-4 846 050
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 494 434	5 606 093
Sum annen langsiktig gjeld		5 494 434	5 606 093
Sum langsiktig gjeld		5 494 434	5 606 093
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 215	43 937
Leverandørgjeld		47 945	59 917
Annen kortsiktig gjeld		11 847	8 395
Sum kortsiktig gjeld		62 007	112 249
Sum gjeld		5 556 441	5 718 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 162 555	872 292



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405650

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 09.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 983 984 878
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 582 224	2 349 600
Sum inntekter		2 582 224	2 349 600
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 690 550	1 461 575
Sum kostnader		1 770 420	1 541 445
Driftsresultat		811 804	808 155
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 907	50 552
Sum finansinntekter		50 907	50 552
Annen finanskostnad		410 547	364 431
Sum finanskostnader		410 547	364 431
Netto finans		-359 640	-313 879
Resultat før skattekostnad		452 164	494 275
Årsresultat		452 164	494 275
Totalresultat		452 164	494 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		452 164	494 275
Sum overføringer og disponeringer		452 164	494 275



Organisasjonsnr: 983 984 878
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		20 231	6 353
Andre fordringer		22 250	22 245
Sum fordringer		42 481	28 598
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 074	843 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 120 074	843 694
Sum omløpsmidler		1 162 555	872 292
SUM EIENDELER		1 162 555	872 292
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 393 886	4 846 050
Sum opptjent egenkapital		-4 393 886	-4 846 050



Sum egenkapital	-4 393 886	-4 846 050
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 494 434	5 606 093
Sum annen langsiktig gjeld	5 494 434	5 606 093
Sum langsiktig gjeld	5 494 434	5 606 093
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 215	43 937
Leverandørgjeld	47 945	59 917
Annen kortsiktig gjeld	11 847	8 395
Sum kortsiktig gjeld	62 007	112 249
Sum gjeld	5 556 441	5 718 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 162 555	872 292



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



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

9. april 2025 kl. 18:00, Bakgårdshuset (85M).

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. Vedtektsendring
8. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet.

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 årsmøtet.



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 FOR 2024.pdf
- 2. 5201 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 5201_Audit_opinion_sameie_2024_new.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

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret kommer med følgende forslag til vedtektsendring av paragraf 21 i vedtektene:

Nåværende ordlyd:

§ 21. Brannvarslingsanlegg

Dersom seksjonseier eller andre brukere av seksjoner forårsaker at brannvesenet rykker ut unødige, må seksjonseier dekke gebyret fra brannvesenet for utrykningen. Brannalarmanlegget skal kun betjenes av styremedlemmer og/eller brannvesenet.

Ny ordlyd:

§ 21 Felles brannvarslingsanlegg og slukkeutstyr

Alt brannvarslingsutstyr som er tilkoblet det sentrale brannalarmanlegget er sameiets eiendom og skal ikke fjernes, flyttes på, demonteres eller skrues på. Dette gjelder brannsikringsutstyr på fellesområder og inne i seksjoner. Det samme gjelder brannslukningsapparatene som er montert i fellesområdene.

§ 21-1 Brannvarslingsanlegg inne i seksjoner

Hvis en feil i brannvarslingsutstyret i en seksjon skyldes en inngripen av de som disponerer seksjonen, vil seksjonseier viderefaktureres for feilretting.

§ 21-2 Unødvendig utrykking fra brannvesen

Dersom seksjonseier eller andre brukere av seksjoner forårsaker at brannvesenet rykker ut unødige, må seksjonseier dekke gebyret fra brannvesenet for utrykningen. Brannalarmanlegget skal kun betjenes av styremedlemmer, driftsteknikere sameiet har avtale med og/eller brannvesenet.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1 (velges på årsmøtet)



Styrets årsrapport

Det er avholdt fem styremøter i denne styreperioden. I tillegg har styremedlemmene hatt jevnlig kontakt på e-post. Marius Solberg har vært HMS-ansvarlig. Det er gått to vernerunder i forbindelse med dugnadene. Torfinn Ingolfssen har vært lås- og nøkkelsvarlig.

I denne styreperioden ble det solgt to seksjoner (s. 36 i H og s. 10 i K). Det er i skrivende stund 13 av 39 leiligheter som er langtidsutleid (inkludert kommunens tre leiligheter).

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 og dørlukkere, skifta lyspærer og måkt snø. Styret har fått hjelp til snømåkingen av enkelte beboere, noe som er veldig fint.

Det gjenstår fortsatt mindre ting før alle avvik som OBRE påpekte i sin tilsynsrapport. Styret har brukt en del tid på dette, men er dessverre ennå ikke i mål med denne jobben.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med høstdugnaden 9. november. Møtet dreide seg om kjøp av loftsareal.

I år, som i fjor, har Styret kontaktet flere forsikringsselskaper og forsøkt å få til en billigere forsikringsavtale, uten at dette har gitt resultater. En gammel bygård, med en litt lei vannskadehistorikk de siste årene, er tydeligvis ikke drømmekunden.

Fellesutgiftene ble økt med 5% fra 1. januar 2025 på grunn av renteøkninger og generell prisstigning.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marius Solberg
Styremedlem	Morten Aikio
Styremedlem	Torfinn Ingolfson
Styremedlem	Linn Thjømøe
Styremedlem	Hanne Marit Skog
Varamedlem	Ann Charlotte Andersen
Varamedlem	Marianne Meyer Niessen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes e-post thorvaldmeyersgt85@styrerommet.no. Se Sameiet Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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 Grunerløkka 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 100 548.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

I Oslo kommune er det lagt inn 18 % økning i vann- og avløpsavgiften og 4 % økning i renovasjonsavgiften i tråd med forslaget fra Oslo kommune. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, 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 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Boligselskapet 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 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2 024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 575 524	2 346 865	2 588 000	2 695 000
Andre inntekter	3	6 700	2 735	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 582 224	2 349 600	2 588 000	2 695 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 051	-6 585	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-127 685	-121 428	-133 000	-140 000
Konsulenthonorar	7	-7 736	-4 050	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-70 152	-170 046	-105 000	-108 000
Forsikringer		-440 595	-411 248	-453 000	-544 000
Kommunale avgifter	9	-683 165	-366 782	-686 000	-724 000
Energi/fyring		-165 018	-192 363	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 760	-147 997	-150 000	-156 000
Andre driftskostnader	10	-39 388	-41 077	-52 000	-53 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 770 420	-1 541 446	-1 973 000	-2 119 000
DRIFTSRESULTAT		811 804	808 154	615 000	576 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 907	50 552	0	0
Finanskostnader	12	-410 547	-364 431	-403 000	-401 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-359 640	-313 879	-403 000	-401 000
ÅRSRESULTAT		452 164	494 275	212 000	175 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		452 164	494 275		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 231	6 353
Forskuddsbetalte kostnader		22 250	22 245
Driftskonto OBOS-banken		1 109 426	833 270
Driftskonto OBOS-banken II		4 207	4 207
Sparekonto OBOS-banken		6 441	6 217
SUM OMLØPSMIDLER		1 162 555	872 292
SUM EIENDELER		1 162 555	872 292
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 393 886	-4 846 050
SUM EGENKAPITAL		-4 393 886	-4 846 050
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 494 434	5 606 093
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 494 434	5 606 093
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 847	8 395
Leverandørgjeld		47 945	59 917
Påløpte renter		2 215	35 583
Påløpte avdrag		0	8 354
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 007	112 249
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 162 555	872 292
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			
Oslo, 13.03.2025			
Styret i Sameiet Thorvald Meyersgate 85			
Marius Solberg/s/	Hanne Marit Skog/s/	Torfinn Ingolfsen/s/	
Linn Thjømøe/s/	Morten Melwani Aikio/s/		

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 911 480
Seksjonert lokale	500 184
TV/Internett	149 760
Dugnad	26 400
Refusjon dugnad	-12 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 575 524

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	5 700
Miljøgebyr	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	6 700

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 051.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	-7 736

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 117
Drift/vedlikehold elektro	-20 259
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-3 777
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-70 152

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-379 582
Feieavgift	-4 080
Renovasjonsavgift	-299 503
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-683 165

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 442
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 719
Lyspærer og sikringer	-1 074
Andre fremmede tjenester	-2 246
Andre kontorkostnader	-673
Bank- og kortgebyr	-2 884
Velferdskostnader	-2 350
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-39 388

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	4 789
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	992
Kundeutbytte fra Gjensidige	45 126
SUM FINANSINTEKTER	50 907

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

Renter og gebyr på lån	-410 493
Renter på leverandørgjeld	-54
SUM FINANSKOSTNADER	-410 547

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 verdøkninger 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 AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-2 200 000
Nedbetalt tidligere	32 658
Nedbetalt i år	23 218
	-2 144 124

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,38 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 547 130
Nedbetalt tidligere	108 379
Nedbetalt i år	88 441
	-3 350 310

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 494 434
------------------------------------	-------------------



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Thorvald Meyersgate 85 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 utilsiktede 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 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.



**Shape the future
with confidence**

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede 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 modifiserer vår konklusjon. 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 innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: N7MDO-MDFZJ-4JZEZ-LH6OB-T3MPG-PZDDO



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-24 19:00:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: N7MDO-MDF2I-4J2EZ-LH6QB-73MPG-PZDDO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller på valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

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
E-post: oef@obos.no

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