



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 798 082
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THYGESONSGATE 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 327 704	1 206 972
Sum inntekter		1 327 704	1 206 972
Kostnader			
Lønnskostnad		135 806	133 371
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 249
Annen driftskostnad		727 436	690 932
Sum kostnader		863 243	827 551
Driftsresultat		464 461	379 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 172	2 883
Sum finansinntekter		1 172	2 883
Annen finanskostnad		78 604	125 820
Sum finanskostnader		78 604	125 820
Netto finans		-77 432	-122 937
Ordinært resultat før skattekostnad		387 029	256 484
Ordinært resultat etter skattekostnad		387 029	256 484
Årsresultat		387 029	256 484
Totalresultat		387 029	256 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		387 029	256 484
Sum overføringer og disponeringer		387 029	256 484



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 561	793 561
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		793 563	793 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		793 563	793 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 991	27 922
Sum fordringer		2 991	27 922
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 891	788 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 891	788 973
Sum omløpsmidler		1 058 882	816 895
SUM EIENDELER		1 852 444	1 610 457

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		111 000	111 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 484 628	2 871 657
Sum opptjent egenkapital		-2 484 628	-2 871 657
Sum egenkapital		-2 373 628	-2 760 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 965 642	4 099 318
Øvrig langsiktig gjeld		199 850	199 850
Sum annen langsiktig gjeld		4 165 492	4 299 168
Sum langsiktig gjeld		4 165 492	4 299 168
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		465	423
Leverandørgjeld		31 982	31 649
Skyldige offentlige avgifter		4 824	4 785
Annen kortsiktig gjeld		23 310	35 089
Sum kortsiktig gjeld		60 581	71 947
Sum gjeld		4 226 073	4 371 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 852 444	1 610 457



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489744

Enheten

Organisasjonsnummer: 934 798 082
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS THYGESONSGATE 14
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 934 798 082
AS THYGESONGGATE 14

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 327 704	1 206 972
Sum inntekter		1 327 704	1 206 972
Kostnader			
Lønnskostnad		135 806	133 371
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 249
Annen driftskostnad		727 436	690 932
Sum kostnader		863 243	827 551
Driftsresultat		464 461	379 421
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 172	2 883
Sum finansinntekter		1 172	2 883
Annen finanskostnad		78 604	125 820
Sum finanskostnader		78 604	125 820
Netto finans		-77 432	-122 937
Ordinært resultat før skattekostnad		387 029	256 484
Ordinært resultat etter skattekostnad		387 029	256 484
Årsresultat		387 029	256 484
Totalresultat		387 029	256 484
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		387 029	256 484
Sum overføringer og disponeringer		387 029	256 484



Organisasjonsnr: 934 798 082
AS THYGESONGGATE 14

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		793 561	793 561
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		793 563	793 563
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		793 563	793 563
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 991	27 922
Sum fordringer		2 991	27 922
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 891	788 973
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 055 891	788 973
Sum omløpsmidler		1 058 882	816 895
SUM EIENDELER		1 852 444	1 610 457
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		111 000	111 000
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	111 000	111 000
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 484 628	2 871 657
Sum opptjent egenkapital	-2 484 628	-2 871 657
Sum egenkapital	-2 373 628	-2 760 657
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 965 642	4 099 318
Øvrig langsiktig gjeld	199 850	199 850
Sum annen langsiktig gjeld	4 165 492	4 299 168
Sum langsiktig gjeld	4 165 492	4 299 168
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	465	423
Leverandørgjeld	31 982	31 649
Skyldige offentlige avgifter	4 824	4 785
Annen kortsiktig gjeld	23 310	35 089
Sum kortsiktig gjeld	60 581	71 947
Sum gjeld	4 226 073	4 371 115
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 852 444	1 610 457



Organisasjonsnr: 934 798 082
AS THYGESONGGATE 14

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

AS Thygesonsgt. 14

Digitalt årsmøte avholdes 25. april - 28. april 2022

Selskapsnummer: 4142





Velkommen til generalforsamling i AS Thygesonsgt. 14

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 25. april kl. 09:00 og lukker 28. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4142>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Innlevering av analog stemmeseddel

Analog stemmeseddel leveres til styreleder

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innhenting av tilbud på nye vinduer og balkongdører
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Thygesonsgt. 14



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mats Julian Olsen er valgt

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 4142 Årsmøte 2022.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000

Sak 5

Innhenting av tilbud på nye vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av:

Lars Andreas Myking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fra dagens eldre vinduer og vinduskarmer i tre er det er betydelig varmetap som gir unødig høyt energiforbruk samtidig som det oppleves som trekkfullt og kaldt i leilighetene om høst/vinter.

Dette har særlig aktualisert seg med høye strømpriser vinteren som var, samt med forventning om vedvarende høye strømpriser i årene som kommer.

Et annet viktig poeng er bedre støydemping som moderne vinduer og vinduskarmer vil gi. Bedre støydemping vil gi bedre nattesøvn og økt livskvalitet for beboere.

En slik utbedring i borettslaget vil gi en bedre bo-følelse, bedre livskvalitet og være en investering i den enkeltes eiendom. Selv med en forventet økt rentebane de neste årene er renten fortsatt på et historisk lavt nivå som gir gode betingelser for eventuell finansiering av utbedringen. Kostnaden ved å utsette en slik investering vil være høyere for beboerne både gjennom økte strømutgifter og gjennom potensiell dyrere finansiering i et normalisert rentemarked.

Forslag til vedtak

Forslag om å innhente tilbud på nye vinduer og balkongdører godkjennes.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Otto Watne

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Zylla
- Mats Julian Olsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jakob Eide



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Otto Watne	Amtmann Meinichs gate 19 A
Styremedlem	Eirin Matre Meinich	Marsveien 7
Styremedlem	Mats Julian Olsen	Amtmann Meinichs gate 19 B
Varamedlem	Jakob Eide	Amtmann Meinichs gate 19 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om AS Thygesonsgt. 14

Aksjeselskapet består av 30 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Thygesonsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 934 798 082, og ligger i Sagene bydel i Oslo kommune med følgende adresse:

Amtmann Meinichs gate 19 A og B

Gårds- og bruksnummer:

224 30

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Thygesonsgt. 14 har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Aksjeselskapets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har holdt jevn kontakt over telefon og e-post. Som følge av nedstengningen av samfunnet i flere omganger siden mars 2020 har det kun vært avholdt en håndfull fysiske styremøter i løpet av de to siste årene, og årsmøtene har etter råd fra Obos vært gjennomført som digitale møter, men styret er åpent for igjen å kunne gjennomføre fysiske årsmøter og er mottagelig for innspill fra aksjonærene om dette.

I 2020 fikk gården nytt datanettverk som har gitt selskapet en 11 prosents kostnadsreduksjon for teletjenester, og styret fikk også kjøpt ny bygningsforsikring som innebar en reduksjon på mer enn 30 prosent av den største enkeltkostnaden for selskapet.

Styret beflitter seg på å holde kostnadene nede uten at det skal medføre besværligheter for beboerne. Da er det svært viktig at alle aksjonærer og beboere er med på å ta ansvar for selskapet, herunder å engasjere seg i styrearbeidet. Selskapet må ikke få komme i en slik situasjon at styrearbeidet må settes bort, for det vil innebære en formidabel kostnad, mye mer enn det dobbelte av hva dagens styre koster. På den bakgrunnen innstiller styret på en økning av styrehonoraret for 2022 til kr. 45 000,- etter at det i flere år har ligget uforandret på kr. 40 000,-. Dette er et beskjedent beløp som er fullt ut fortjent for den innsatsen som styret legger i å ivareta fellesskapets interesser, og det er særdeles kostnadseffektivt sammenlignet med å betale i dyre dommer for at andre skal utøve styrefunksjonen på en måte som overhodet ikke gir mer gevinst for pengene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 327 704.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 863 243.

Dette er lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 387 029 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 998 301. Denne vurderes som solid.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 69 100 til ordinert vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energiforbruk som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Thygesonsgt. 14.

Lån

AS Thygesonsgt. 14 har lån i DNB.

Lånet har 1,89% 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 aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i AS Thygesonsgate 14

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AS Thygesonsgate 14 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 387.029. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	10 av 24	4142 Årsmøte 2022.pdf



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) 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 selskapets 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 avvirket.

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Telefon: +47 23 31 07 20 11 av 24	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva 4142 Årsmøte 2022.pdf
---	--------------------------------------	---	--



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

06.04.2022 17.54.55

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 327 704	1 206 972	1 328 000	1 328 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 327 704	1 206 972	1 328 000	1 328 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-95 806	-93 371	-100 000	-100 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-45 000
Avskrivninger	13	0	-3 249	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 438	-2 863	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-77 030	-75 005	-76 200	-79 000
Konsulenthonorar	6	-9 656	-18 116	-30 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-18 081	-42 018	-69 100	-69 100
Forsikringer		-72 098	-100 797	-105 326	-105 326
Kommunale avgifter	8	-196 668	-187 013	-188 660	-202 707
Energi/fyring		-114 508	-60 760	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 294	-150 632	-155 000	-96 000
Andre driftskostnader	9	-53 664	-53 727	-68 300	-68 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-863 243	-827 551	-915 586	-853 433
DRIFTSRESULTAT		464 461	379 421	412 414	474 567
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 172	2 883	0	0
Finanskostnader	11	-78 604	-125 820	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-77 432	-122 937	0	0
ÅRSRESULTAT		387 029	256 484	412 414	474 567
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		387 029	256 484		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	793 561	793 561
Andre varige driftsmidler	13	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		793 563	793 563
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 991	86
Forskuddsbetalte kostnader		0	27 836
Driftskonto OBOS-banken		551 492	285 661
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 753	1 753
Sparekonto OBOS-banken		502 646	501 559
SUM OMLØPSMIDLER		1 058 882	816 895
SUM EIENDELER		1 852 444	1 610 457
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	111 000	111 000
Udekket tap	15	-2 484 628	-2 871 657
SUM EGENKAPITAL		-2 373 628	-2 760 657
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	3 965 642	4 099 318
Borettsinnskudd	17	199 850	199 850
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 165 492	4 299 168
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 529	26 607
Leverandørgjeld		31 982	31 649
Skyldige offentlige avgifter	18	4 824	4 785
Påløpte renter		465	423
Annen kortsiktig gjeld	19	8 781	8 482
SUM KORTSIKTIG GJELD		60 581	71 947
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 852 444	1 610 457
Pantstillelse	20	10 199 850	10 199 850
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.04.2022

Styret i AS Thygesonsgate 14

Hans Otto Watne

Eirin Matre Meinich

Mats Julian Olsen

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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 268 160
Forretningslokale	59 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 327 704

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-70 250
Påløpte feriepenger	-8 781
Arbeidsgiveravgift	-16 775
SUM PERSONALKOSTNADER	-95 806

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 438.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 656
SUM KONSULENTHONORAR	-9 656

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 638
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 840
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-2 603
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-18 081

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-116 961
Feieavgift	-6 626
Renovasjonsavgift	-73 081
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-196 668

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-842
Renhold ved firmaer	-46 356
Andre fremmede tjenester	-186
Trykksaker	-1 257
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-130
Porto	-1 130
Bank- og kortgebyr	-2 814
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 664

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 087
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	85
SUM FINANSINNTEKTER	1 172

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-78 558
Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	-78 604

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	793 561
SUM BYGNINGER	793 561

Tomten eies av selskapet.

Gnr.224/bnr.30

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

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskemaskin			
Tilgang 2014	43 375		
Avskrevet tidligere	-43 374		1
Vaskemaskin nr. 2			
Tilgang 2015	32 500		
Avskrevet tidligere	-29 250		
Avskrevet i år	-3 249		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-3 249

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 111.000.

fordelt på 30 aksjer à kr 3.700,-

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,89 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 168 626		
Nedbetalt tidligere	69 308		
Nedbetalt i år	133 676		
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-3 965 642

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd	-199 850
SUM BORETTSINNSKUDD	-199 850

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 753
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 071
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 824

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-8 781
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-8 781

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	199 850
Pantelån	3 965 642
TOTALT	4 165 492

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

Bygninger	793 561
TOTALT	793 561



Annen informasjon om aksjeselskapet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

AS Thygesonsgt. 14 har avtale om vaktmestertjeneste med Terje Greiner som kan kontaktes på telefon 95 24 10 37.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Aksjeselskapet har avtale med Trappevaskservice As om renhold av fellesarealene.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AS Thygesonsgt. 14 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2012	Piper	Gjenoppmuring av piper over tak og innsnevring og isolering av pipeløp
2010	Fasader	Oppussing av balkonger og legging av 15 cm pusset isolasjon utenpå fasaden
2008	Våtrom	Nytt elektrisk opplegg, membran i gulv, og nye fliser i alle baderom samt nye avløpsrør



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 25.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.22

Selskapsnummer: 4142 **Selskapsnavn:** AS Thygesonsgt. 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Mats Julian Olsen er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 45 000

- For
 Mot

Sak 5 Innhenting av tilbud på nye vinduer og balkongdører

Forslag om å innhente tilbud på nye vinduer og balkongdører godkjennes.

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Hans Otto Watne

Styremedlem (2 skal velges)

- Marianne Zylla
 Mats Julian Olsen

Varamedlem (1 skal velges)

- Jakob Eide

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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