



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 064 592	2 060 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 064 592</b>	<b>2 060 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	51 345
Annen driftskostnad		4 086 303	1 482 597
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 149 058</b>	<b>1 533 942</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 084 466</b>	<b>526 602</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 145	38 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 145</b>	<b>38 394</b>
Annen finanskostnad		189 144	132 162
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 144</b>	<b>132 162</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 999</b>	<b>-93 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 232 465	432 834
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		21 540	20 615
Sum fordringer		21 540	20 685
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 903	887 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 903	887 708
Sum omløpsmidler		454 442	908 394
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>454 442</b>	<b>908 394</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<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		5 340 325	3 107 860
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 340 325</b>	<b>-3 107 860</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 340 325</b>	<b>-3 107 860</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 723 836	3 846 626
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 723 836</b>	<b>3 846 626</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 723 836</b>	<b>3 846 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 725	728
Leverandørgjeld		43 069	102 604
Annen kortsiktig gjeld		26 137	66 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>70 931</b>	<b>169 628</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 794 767</b>	<b>4 016 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>454 442</b>	<b>908 393</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 540042

**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: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Ruben Fosshaug  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 983 984 878  
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 064 592	2 060 544
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 064 592</b>	<b>2 060 544</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 755	51 345
Annen driftskostnad		4 086 303	1 482 597
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 149 058</b>	<b>1 533 942</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 084 466</b>	<b>526 602</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 145	38 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 145</b>	<b>38 394</b>
Annen finanskostnad		189 144	132 162
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 144</b>	<b>132 162</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 999</b>	<b>-93 768</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 232 465	432 834
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>



Organisasjonsnr: 983 984 878  
SAMEIET THORVALD MEYERSGATE 85

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		21 540	20 615
Sum fordringer		21 540	20 685
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		432 903	887 708
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		432 903	887 708
Sum omløpsmidler		454 442	908 394
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>454 442</b>	<b>908 394</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		5 340 325	3 107 860
Sum opptjent egenkapital		-5 340 325	-3 107 860



Sum egenkapital	-5 340 325	-3 107 860
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 723 836	3 846 626
Sum annen langsiktig gjeld	5 723 836	3 846 626
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 723 836</b>	<b>3 846 626</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 725	728
Leverandørgjeld	43 069	102 604
Annen kortsiktig gjeld	26 137	66 296
Sum kortsiktig gjeld	70 931	169 628
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 794 767</b>	<b>4 016 254</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>454 442</b>	<b>908 393</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**

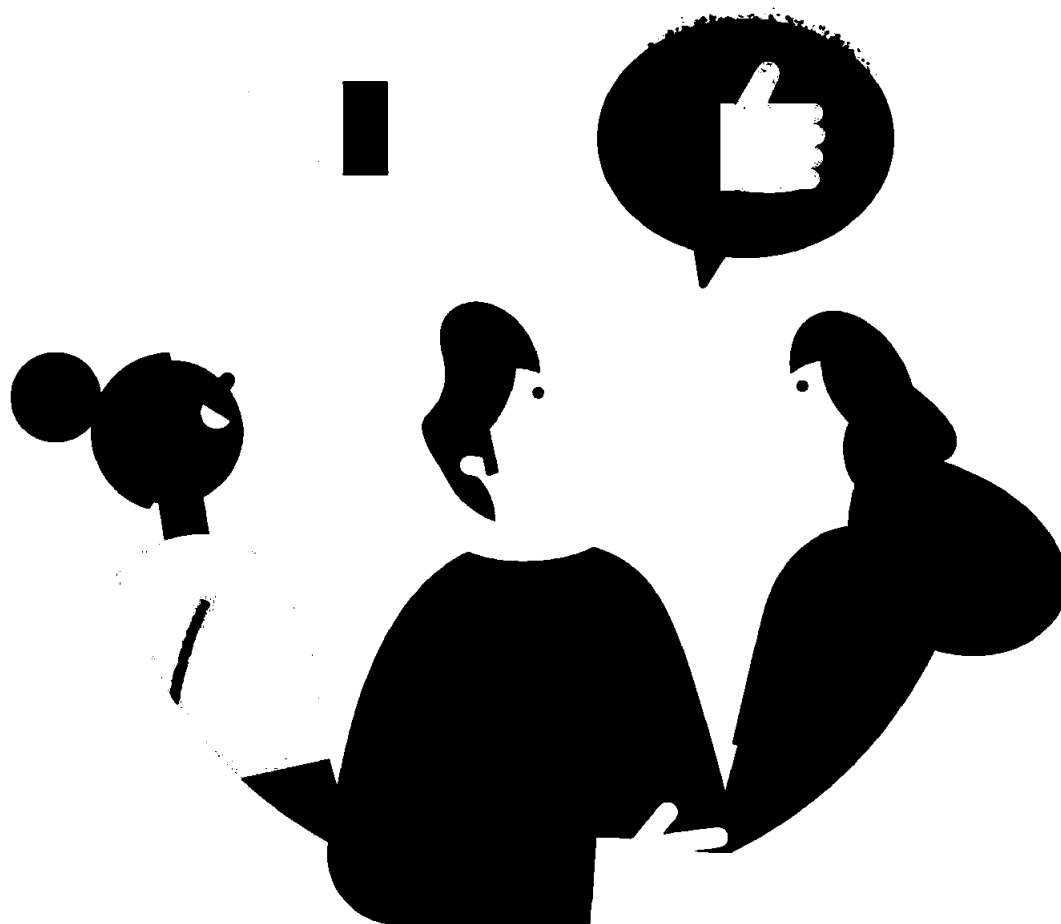
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Årsmøte 2023

5201 Sameiet Thorvald Meyers gate 85





## **Til seksjonseierne i Sameiet Thorvald Meyersgate 85**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 20. april 2023 kl. 18.00 på Grendehuset Korsgata 16.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Thorvald Meyersgate 85 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Thorvald Meyersgate 85  
avholdes torsdag 20. april 2023 kl. 18.00 på Grendehuset Korsgata 16.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022**

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

**3. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**4. INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen innkomne forslag til saker

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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

### Valgkomiteen

Sameiet har ikke hatt en valgkomitee.

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post [styret@thm85.no](mailto:styret@thm85.no).

### 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 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

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

I denne styreperioden ble det solgt en seksjon (s. 40 i L). Sameiet har hatt to dugnad, 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 og snømåking. Styret har fått hjelp til snømåkingen av mange forskjellige beboere, noe som er veldig fint.

Som kjent hadde vi i 2022 tilsyn av OBRE. Tilsynsrapporten Styret har utarbeidet en redegjørelse for det systematiske sikkerhetsarbeidet i sameiet og laget en fremdriftsplan som beskriver hvordan og når avvikene som ble funnet skal rettes. De største, dyreste og viktigste tiltakene er gjennomført. Brannalarmanlegg er montert i alle seksjoner og på fellesareal og kjellere, loft og oppganger er brannsikret. Det gjenstår fortsatt mindre ting før alle avvik som OBRE påpekte i sin tilsynsrapport, men vi er godt i gang.

Styret har tatt opp et nytt lån på ca. 2,1 millioner kroner som er brukt på brannsikringstiltak. Lånet ble tatt opp med forankring i vedtak tatt av årsmøtet i 2022. Lånerenten økt forholdsvis mye i løpet av 2022. Styret har refinansiert lånene våre og fått lenger nedbetalingstid på lånene. Dette gir mindre årlige utgifter, men vi betaler mer totalt sett. To lån er også slått sammen, noe som gir gebyrbesparelser.

Styret har kontaktet flere forsikringsselskaper og forsøkt å få en billigere avtale, uten at dette har gitt resultater.

Som i 2020 har styret fått rettet bygningsarealet i matrikkelen/eiendomsregisteret hos PBE. Denne gangen fikk vi dokumentert at ca. 430 kvadratmeter av kjellerne ikke er målbare.

Som en konsekvens av nedjusteringen av bygningsareal og retting av egne feil har Vann- og avløpsetaten (VAV) satt ned faktureringsgrunnlaget med ca. 10 prosent. VAV har også tilbakebetalt feilfakturerer for de siste 13 årene.

Av de tre seksjonene som fikk opsjon til kjøp av loftsareal på det ekstraordinære årsmøtet i 2021, har to av dem vist initiativ og kommet så langt som til en rammetillatelse fra PBE.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostander til drift og vedlikehold.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 383 511.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 17 % for renovasjon, 18,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Thorvald Meyersgate 85.

### Lån

Sameiet Thorvald Meyersgate 85 har to 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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

Ellers 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 2022, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### 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 modifiserer 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, 14. mars 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CES2J-7UWDY-M408C-E67WH-TOICY-4ANCN



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 062 392	2 059 344	2 078 000	2 352 000
Andre inntekter	3	2 200	1 200	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 064 592</b>	<b>2 060 544</b>	<b>2 078 000</b>	<b>2 352 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 755	-6 345	-6 345	-8 000
Styrehonorar	5	-55 000	-45 000	-45 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-6 408	-6 525	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-116 740	-113 448	-117 000	-125 000
Konsulenthonorar		0	-53 125	0	0
Drift og vedlikehold	7	-2 627 335	-58 224	-173 000	-100 000
Forsikringer		-373 072	-331 596	-340 000	-411 000
Kommunale avgifter	8	-524 361	-508 779	-519 745	-609 000
Energi/fyring		-240 087	-241 507	-205 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 378	-140 196	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-52 923	-29 198	-44 000	-53 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 149 058</b>	<b>-1 533 942</b>	<b>-1 607 090</b>	<b>-1 899 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 084 466</b>	<b>526 602</b>	<b>470 910</b>	<b>453 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	41 145	38 394	0	0
Finanskostnader	11	-189 144	-132 162	-119 000	-318 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-147 999</b>	<b>-93 768</b>	<b>-119 000</b>	<b>-318 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 232 465</b>	<b>432 834</b>	<b>351 910</b>	<b>135 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	432 834		
Udekket tap		-2 232 465	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		109	0
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		21 431	20 615
Driftskonto OBOS-banken		422 642	79 048
Driftskonto OBOS-banken II		4 207	4 207
Sparekonto OBOS-banken		6 053	804 453
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>454 442</b>	<b>908 394</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>454 442</b>	<b>908 394</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-5 340 325	-3 107 860
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 340 325</b>	<b>-3 107 860</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	5 723 836	3 846 626
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 723 836</b>	<b>3 846 626</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 172	23 429
Leverandørgjeld		43 069	102 604
Påløpte renter		1 725	728
Annen kortsiktig gjeld	14	-35	42 867
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>70 931</b>	<b>169 628</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>454 442</b>	<b>908 394</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 3. april, 2023  
Styret i Sameiet Thorvald Meyersgate 85

Marius Solberg/s/

Ingvild Indrebø/s/

Torfinn Ingolfsen/s/

Marianne Meyer Nielsen/s/

Hanne Marit Skog/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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 511 112
Seksjonert lokale	395 400
Fibernet	145 080
Dugnad	26 400
Refusjon dugnad	-15 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 062 392</b>

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

Nøkler	2 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 755
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 755</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 55 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 408.

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-638
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 619 346
Egenandel forsikring	10 000
Kostnader dugnader	-6 878
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 627 335</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-277 565
Feieavgift	-3 634
Renovasjonsavgift	-243 162
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-524 361</b>

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

Container	-31 360
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 770
Vaktmestertjenester	-2 950
Andre fremmede tjenester	-1 064
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kontorkostnader	-850
Bank- og kortgebyr	-2 930
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-52 923</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 600
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	180
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 669
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>41 145</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-93 986
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-35 419
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 724
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-31 015
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-189 144</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,45 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2015 -2 500 000

Nedbetalt tidligere 1 439 385

Nedbetalt i år 1 060 615

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2022 -2 200 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 6 774

-2 193 226

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022 -3 547 130

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 16 520

-3 530 610

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,45 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012 -5 235 000

Nedbetalt tidligere 2 448 989

Nedbetalt i år 2 786 011

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 723 836****NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer 35

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 35**



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Marius Solberg Thorvald Meyers Gate 85 N

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Ingvild Indrebø	Thorvald Meyers Gate 85 B
Torfinn Ingolfson	Thorvald Meyers Gate 85 J
Marianne Meyer Nielssen	Thorvald Meyers Gate 85 E
Hanne Marit Skog	Thorvald Meyers Gate 85 G

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Christel Alsos Monsen	Thorvald Meyers Gate 85 C
Linn Thjømøe	Thorvald Meyers Gate 85 H



## **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 forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.



5201 Sameiet Thorvald Meyersgate 85

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](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.