



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 523 174
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 410 893	1 408 504
Sum inntekter		1 410 893	1 408 504
Kostnader			
Lønnskostnad		77 018	68 460
Annen driftskostnad		1 070 068	981 536
Sum kostnader		1 147 086	1 049 996
Driftsresultat		263 807	358 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 391	11 088
Sum finansinntekter		12 391	11 088
Annen finanskostnad		43 735	55 311
Sum finanskostnader		43 735	55 311
Netto finans		-31 344	-44 223
Ordinært resultat før skattekostnad		232 463	314 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 463	314 286
Årsresultat		232 463	314 286
Totalresultat		232 463	314 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 463	314 286
Sum overføringer og disponeringer		232 463	314 286



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		20 144	7 050
Sum fordringer		20 144	7 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		777 348	762 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		777 348	762 576
Sum omløpsmidler		797 492	769 626
SUM EIENDELER		797 492	769 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 116 169	1 348 632
Sum opptjent egenkapital		-1 116 169	-1 348 632
Sum egenkapital		-1 116 169	-1 348 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 829 334	2 071 362
Sum annen langsiktig gjeld		1 829 334	2 071 362
Sum langsiktig gjeld		1 829 334	2 071 362
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		241	
Leverandørgjeld		6 317	33 423
Annen kortsiktig gjeld		77 768	13 473
Sum kortsiktig gjeld		84 327	46 896
Sum gjeld		1 913 661	2 118 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		797 492	769 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251587

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 523 174
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 971 523 174
BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 410 893	1 408 504
Sum inntekter		1 410 893	1 408 504
Kostnader			
Lønnskostnad		77 018	68 460
Annen driftskostnad		1 070 068	981 536
Sum kostnader		1 147 086	1 049 996
Driftsresultat		263 807	358 509
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 391	11 088
Sum finansinntekter		12 391	11 088
Annen finanskostnad		43 735	55 311
Sum finanskostnader		43 735	55 311
Netto finans		-31 344	-44 223
Ordinært resultat før skattekostnad		232 463	314 286
Ordinært resultat etter skattekostnad		232 463	314 286
Årsresultat		232 463	314 286
Totalresultat		232 463	314 286
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		232 463	314 286
Sum overføringer og disponeringer		232 463	314 286



Organisasjonsnr: 971 523 174
BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		20 144	7 050
Sum fordringer		20 144	7 050
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		777 348	762 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		777 348	762 576
Sum omløpsmidler		797 492	769 626
SUM EIENDELER		797 492	769 626
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 116 169	1 348 632
Sum opptjent egenkapital		-1 116 169	-1 348 632



Sum egenkapital	-1 116 169	-1 348 632
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 829 334	2 071 362
Sum annen langsiktig gjeld	1 829 334	2 071 362
Sum langsiktig gjeld	1 829 334	2 071 362
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	241	
Leverandørgjeld	6 317	33 423
Annen kortsiktig gjeld	77 768	13 473
Sum kortsiktig gjeld	84 327	46 896
Sum gjeld	1 913 661	2 118 258
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	797 492	769 626



Organisasjonsnr: 971 523 174
BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16

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

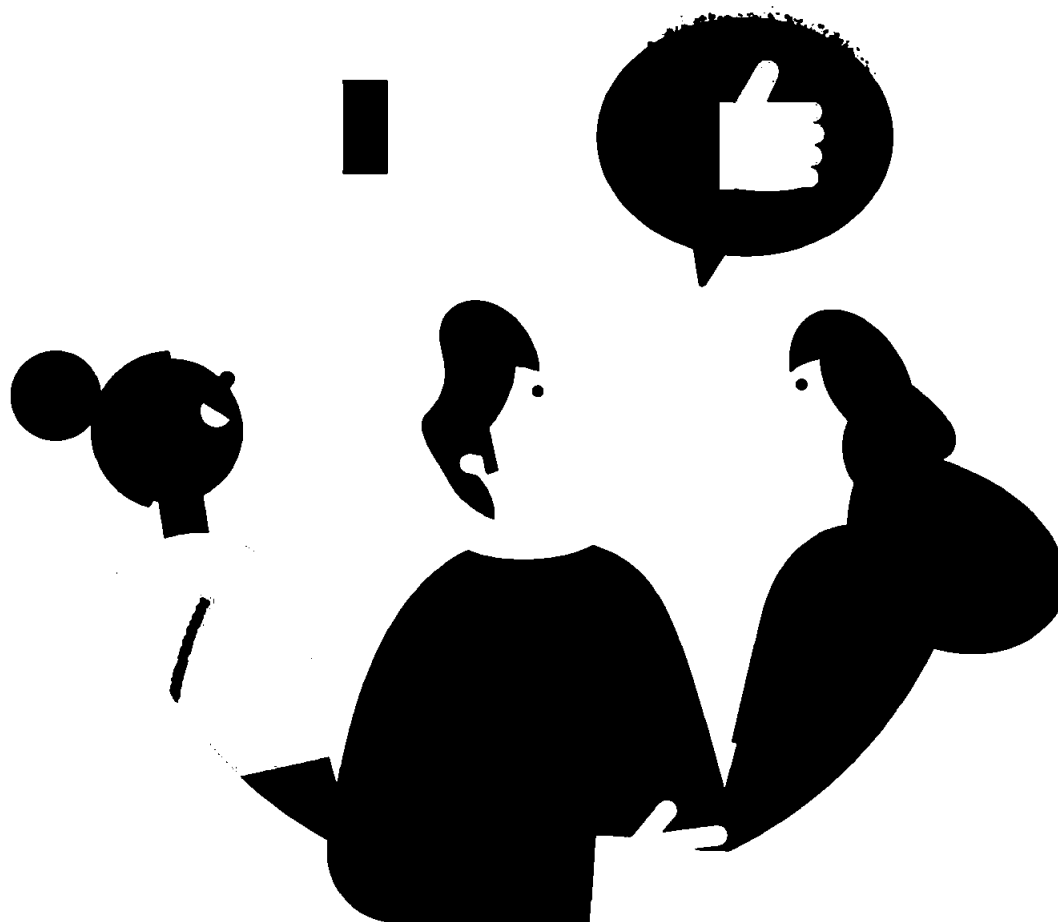
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

8172 Bs Marcus Thranes Vei 16



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Bs Marcus Thranes Vei 16

Velkommen til årsmøte, onsdag 27. april 2022 kl. kl. 18.00 i styrerommet i kjelleren.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Bs Marcus Thranes Vei 16 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.

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Bs Marcus Thranes Vei 16
avholdes onsdag 27. april 2022 kl. 18.000 i Styrerommet i kjelleren.**

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Opphør av husordensreglenes regler om snømåking
 - B) Endring av vedtektenes § 4 styret
 - C) Bortsetting av vindusvask
 - D) Oppgradering av det elektriske anlegget
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Oslo, 05.04.2022
Styret i Bs Marcus Thranes Vei 16

Halvard Ingebrigtsen/s/

Hansa Chamika Kanahala Gamage/s/

Marjus Sirvinskis/s/

Bjørn-Olav Solheim/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Halvard Ingebrigtsen	Skårerlia 22
Styremedlem	Hansa Chamika Kanahala Gamage	Husmannsvegen 45
Styremedlem	Marjus Sirvinskis	Marcus Thranes Vei 16 C
Styremedlem	Bjørn-Olav Solheim	Otto Sverdrups Vei 17 B
Varamedlem	Nina Helene Hillestad	Marcus Thranes Vei 16 C

Valgkomiteen

Per Tore Johansen Lyngveien 23

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Bs Marcus Thranes Vei 16

Sameiet består av 30 seksjoner.

Bs Marcus Thranes Vei 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971523174, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Marcus Thranes Vei 16 A-E

Gårds- og bruksnummer:

106 61

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bs Marcus Thranes Vei 16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



Styrets arbeid

Siden den ordinære generalforsamlingen i april 2021, har det vært avholdt 10 styremøter. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinær generalforsamling da forrige styreleder gikk av grunnet at en vedtektsendring om hvem som kan sitte i styret ikke gikk igjennom. Det ble derfor valgt ny styreleder. Styrets hovedoppgaver er blant annet økonomi, sørge for vedlikehold, forsikringsavtaler, informasjon til beboerne, administrere parkeringsplassene, service på varmeanlegget, inngå avtaler om renhold brøyting gressklipping m.m. Styret har fast arbeidsfordeling.

Styret har håndtert en rekke beboersaker det siste året. Styret har informert på Vibbo, via sms og epost og i postkassene.

Sameiet har ingen egen vaktmestertjeneste. Det gjør at alle må hjelpe til for at det blir best mulig å bo i Marcus Thranes vei. Styret har blant annet gjort følgende:

- Måket snø av containere, og fulgt opp avvik på brøyting.
- Reparert porttelefon og ringeanlegg i en oppgang.
- Vedlikeholdt kamera til avfallscontainere, samt ryddet rundt disse.
- Byttet ut dørpumpe i en av inngangsdørene
- Ordnet ny vimpel til flaggstangen
- Ordnet med julebelysning.
- Kjørt bort brukte malingsspann og el-materiell til gjenvinning.
- Vask av gulvmatter i alle oppganger
- Spylt ett soilrør
- felt et tre, i nedgang mot garasjene

En spesiell takk til Bjørn Olav Solheim som har hatt mulighet til å gjøre mange av disse oppgavene.

Det ble avholdt en høstdugnad med godt oppmøte og mye bra arbeid. I forbindelse med dugnaden ble sykkelrommene og utstyrrommene i kjelleren ryddet. Vi har mange sykler og annet utstyr som har blitt forlatt av eiere opp gjennom årene. Noe er gitt bort, resten vil bli kastet i løpet av våren.

Styret har inngått ny utleieavtale for utleieleiligheten vår og har oppjustert leie for mobilantennen fra ICE.

Styret har innhentet/innhenter tilbud for utskifting av stigeledninger for strøm og bytte av hovedsikringer i alle leiligheter samt utbedring av det elektriske anlegget knyttet til kjeller og vaskeri.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 410 893.
Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 147 086.
Dette er kr 97 090 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at strømkostnadene for 4. kvartal var vesentlig høyere enn budsjett, samt at vann- og avløpsavgiften til Lørenskog kommune ble høyere enn budsjett.

Resultat

Årets resultat på kr 232 463 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 713 165.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er kun beregnet kostnader til ordinært vedlikehold

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Det er budsjettert med en økning av kommunale avgifter med 4%.

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 energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Marcus Thranes Vei 16.

Lån

Bs Marcus Thranes Vei 16 har lån i OBOS-Banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente pt. 2,65%

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 2022.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Marcus Thranes Vei 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Marcus Thranes Vei 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 avgis 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L2WCY-887Y8-FJMLQ-J3UUMM-JQ71V-5AF8



BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16
ORG.NR. 971 523 174, KUNDENR. 8172

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 893	1 399 123	1 450 000	1 505 000
Andre inntekter		0	9 381	10 000	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 410 893	1 408 504	1 460 000	1 505 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 518	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-67 500	-60 000	-60 000	-67 500
Revisjonshonorar	5	-8 008	-15 231	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-76 260	-74 255	-75 100	-77 200
Konsulenthonorar	6	-12 240	-1 451	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-55 681	-298 712	-181 000	-311 300
Forsikringer		-91 936	-85 807	-87 800	-96 200
Kommunale avgifter	8	-335 790	-255 203	-294 919	-400 000
Energi/fyring		-253 215	-73 913	-192 000	-253 000
TV-anlegg/bredbånd		-82 704	-82 788	-84 500	-82 500
Andre driftskostnader	9	-154 234	-94 175	-91 200	-147 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 147 086	-1 049 996	-1 089 979	-1 458 660
DRIFTSRESULTAT		263 807	358 509	370 021	46 340
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 391	11 088	2 000	0
Finanskostnader	11	-43 735	-55 311	-43 000	-42 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 344	-44 223	-41 000	-42 000
ÅRSRESULTAT		232 463	314 286	329 021	4 340
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		232 463	314 286		

BESKYTTET

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 229	151
Forskuddsbetalte kostnader		6 915	6 899
Driftskonto OBOS-banken		276 257	262 568
Sparekonto OBOS-banken		501 091	500 008
SUM OMLØPSMIDLER		797 492	769 626
<hr/>			
SUM EIENDELER		797 492	769 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 116 169	-1 348 632
SUM EGENKAPITAL		-1 116 169	-1 348 632
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 829 334	2 071 362
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 829 334	2 071 362
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 893	7 084
Leverandørgjeld		6 317	33 423
Påløpte renter		241	0
Annen kortsiktig gjeld	14	66 875	6 389
SUM KORTSIKTIG GJELD		84 327	46 896
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		797 492	769 626
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 04.04.2022

Styret i Boligsameiet Marcus Thranes Vei 16

Halvard Ingebrigtsen/s/ Hansa C. Kanahala Gamage/s/

Marjus Sirvinskis/s/ Bjørn-olav Solheim/s/

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 177 560
Leie snr 16	153 996
Bredbånd/TV	79 692
Basestasjon	38 897
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 450 145

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader fra sameiet s 16	-39 252
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 410 893

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 518
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 518

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.

BESKYTTET

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 67 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 008.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 240
SUM KONSULENTHONORAR	-12 240

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD** Drift/

vedlikehold utvendig anlegg	-4 479
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-42 057
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 219
Kostnader dugnader	-1 926
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-55 681

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-219 908
Feieavgift	-501
Renovasjonsavgift	-115 380
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-335 790

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-70 330
Snørydding	-14 880
Gressklipping	-60 384
Andre fremmede tjenester	-210
Trykksaker	-1 421
Andre kontorkostnader	-1 348
Telefon, annet	-1 382
Porto	-631
Bank- og kortgebyr	-2 805
Velferdskostnader	-844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-154 234

BESKYTTET

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 083
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	616
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 692
SUM FINANSINNTEKTER	12 391

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 735
SUM FINANSKOSTNADER	-43 735

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 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: 13**PANT- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,40 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-2 400 000
Nedbetalt tidligere	328 638
Nedbetalt i år	242 028
	-1 829 334
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 829 334

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uidentifisert innbetaling fra 2019	-6 389
Påløpte strømkostnader	-60 557
Til gode hos Elvia	71
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 875

BESKYTTET



5 Innkomne forslag

A) Forslag fra Brit Berveling:

Jfr Husordensregler §13 plikter sameiere / leietakere å måke sne og å strø utenfor oppgangene (1/5-del av blokken) iht ukentlige vakter. Dette fungerer ikke i praksis. Jeg foreslår derfor at denne plikten opphører, og at arbeidet utføres av innleid vaktmestertjeneste. Denne tjenesten bør også omfatte måking og strøing på sameiets gangveier til garasjelegget, som pr i dag utføres på frivillig og velvillig basis av enkeltpersoner.

Styrets vurdering av forslaget: Styret er enig i at dette ikke fungerer godt nok i dag. Spesielt gjelder dette snømåkingen utenfor oppgangene. Å leie inn en vaktmestertjeneste har mange fordeler, men er dyrt. Et forsiktig anslag ligger på rundt 100000 kr. Pr. år. (ca 3300 kr pr leilighet)

Derimot foreslår styret at vi utvider oppdraget knyttet til snømåking til å omfatte utenfor oppgangene. Resten som i dag. Dette vurderer styret ikke til å store kostander da vi har en avtale om snømåking med en leverandør.

Forslag til vedtak: Forslaget støttes delvis. Ansvar for snømåking foran oppgangene tas ut av husordensreglementet.

B) Forslag fra Per Tore Johansen:

Vedtektsendring prg. 4

Sameiets daglige ledelse utføres av styre fra 3 til 5 medlemmer som velges for 2 år ad gangen. Styrets leder velges særskilt på årsmøtet. Kun sameiere kan være medlem av styret. Forretningsfører eller andre som sameiet slutter kontakt med kan ikke være styremedlemmer.

Forslag til endring: Kun sameiere, eller en representant utpekt av sameier, kan være medlem av styret.

Styrets vurdering av forslaget: Styret støtter forslagets intensjon, men ønsker en avgrensning i hvem som kan utpekes. Styret foreslår at den som utpekes må være leieboer eller ha en nær relasjon f.eks familiemedlemmer. Styreleder skal være eier.

Forslag til vedtak: Kun sameiere, eller en representant utpekt av sameier, som er leieboer eller har en nær relasjon f.eks familiemedlemmer kan være medlem av styret. Styreleder skal være eier.

C) Forslag fra Kari Pedersen:

Det hadde vært fint om vi kunne sette bort vask av vinduene i oppgangene en gang i året. Vi blir jo en del eldre her etter vært som ikke orker den jobben lenger.

Styrets vurdering av forslaget: Styret støtter forslaget. Dette vil koste noen tusen ekstra pr. år, men en gang i året er såpass lite at det kan dekkes innenfor dagens felleskostnader.

Forslag til vedtak: Vedtas

BESKYTTET



D) Oppgradering av det elektriske anlegget

Styret har innhentet tilbud for utskifting av stigeledninger for strøm og bytte av hovedsikringer i alle leiligheter samt utbedring av det elektriske anlegget knyttet til kjeller og vaskeri. Hensikten er å sørge for mer strøm til den enkelte leilighet. Fra før er det elektriske hovedanlegget skiftet ut, men det er mange sikringsskap med gamle tavler. Flere beboere har også tatt opp med styret at det er for lite strøm i hver leilighet. Det er nok strøm inntil blokka. Men for å tilføre strøm til leilighetene må stigeledningene oppgangene skiftes ut.

Ansvarsdelingen mellom sameie og eiere tilsier at sameiet dekker kostander til og med utskifting av hovedsikring tilhørende hver enkelt leilighet. Eier skifter evt. ut resten av sikringsskapet.

Styret er i gang med å innhente tilbud. Foreløpige anslag ligger på om lag 900 000 samt et tilbud til hver enkelt på om lag 6000 for å skifte resten av sikringsskapet.

Styret mener dette er et nødvendig arbeid å få utført. Styret vil orientere nærmere på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret arbeider videre med saken og kommer tilbake til en eventuell ekstraordinær eller ordinær generalforsamling med forslag til vedtak og eventuell finansiering.

BESKYTTET



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Styremedlem	Marjus Sirvinsk	Marcus Thranes Vei 16 C
Styremedlem	Bjørn-Olav Solheim	Otto Sverdrups Vei 17 B

B) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Varamedlem	Jann-Arne Lauritzen	Marcus Thranes vei 16 D
------------	---------------------	-------------------------

C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Leder	Per Tore Johansen	Lyngveien 23, 1470 Lørenskog
Medlem	Steinar Theodorsen	Marcus Thranesvei 16 E

I valgkomiteen for Bs Marcus Thranes Vei 16

Per Tore Johansen

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

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.

Parkering

Hver leilighet har egen garasje. I tillegg har vi gjesteplasser og noen korttidsplasser. Se regler for dette under eget punkt. De som har behov for fast ekstra plass kan kontakte styret. Da vi har begrenset med plasser kan vi ikke love at alle kan få ekstra plass.

Nøkler/skilt

Styret administrerer dette.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83532766. 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. 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.

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.



Energimerking

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

Bærekraft

Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

BESKYTTET



8172 Bs Marcus Thranes Vei 16

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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oei@obos.no

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

BESKYTTET