



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 654 465
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE
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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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		2 533 138	2 536 561
Sum inntekter		2 533 138	2 536 561
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		2 496 509	2 309 521
Sum kostnader		2 781 759	2 594 771
Driftsresultat		-248 621	-58 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 990	4 474
Sum finansinntekter		1 990	4 474
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 990	4 474
Ordinært resultat før skattekostnad		-246 631	-53 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-246 631	-53 736
Årsresultat		-246 631	-53 736
Totalresultat		-246 631	-53 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-246 631	-53 736
Sum overføringer og disponeringer		-246 631	-53 736



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			
Kundefordringer		25 429	1 823
Andre fordringer		814 809	332 163
Sum fordringer		840 238	333 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 658	1 008 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 658	1 008 670
Sum omløpsmidler		1 126 896	1 342 656
SUM EIENDELER		1 126 896	1 342 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		608 588	855 219
Sum opptjent egenkapital		608 588	855 219
Sum egenkapital		608 588	855 219
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		410 083	141 774
Annen kortsiktig gjeld		108 225	345 663
Sum kortsiktig gjeld		518 308	487 437
Sum gjeld		518 308	487 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 126 896	1 342 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234862

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 654 465
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE
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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 919 654 465
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 533 138	2 536 561
Sum inntekter		2 533 138	2 536 561
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		2 496 509	2 309 521
Sum kostnader		2 781 759	2 594 771
Driftsresultat		-248 621	-58 209
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 990	4 474
Sum finansinntekter		1 990	4 474
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 990	4 474
Ordinært resultat før skattekostnad		-246 631	-53 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-246 631	-53 736
Årsresultat		-246 631	-53 736
Totalresultat		-246 631	-53 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-246 631	-53 736
Sum overføringer og disponeringer		-246 631	-53 736



Organisasjonsnr: 919 654 465
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

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			
Kundefordringer		25 429	1 823
Andre fordringer		814 809	332 163
Sum fordringer		840 238	333 986
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 658	1 008 670
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 658	1 008 670
Sum omløpsmidler		1 126 896	1 342 656
SUM EIENDELER		1 126 896	1 342 656
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		608 588	855 219
Sum opptjent egenkapital		608 588	855 219



Sum egenkapital	608 588	855 219
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	410 083	141 774
Annen kortsiktig gjeld	108 225	345 663
Sum kortsiktig gjeld	518 308	487 437
Sum gjeld	518 308	487 437
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 126 896	1 342 656



Organisasjonsnr: 919 654 465
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

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

7687 Thurmannskogen 2 Sameie





Til seksjonseierne i Thurmannskogen 2 Sameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 22. mars 2022 kl. 1800.
Sted: Mailand videregående skole. Adr. Mailandveien 24, 1473 Lørenskog.**

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 Thurmannskogen 2 Sameie 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 Thurmannskogen 2 Sameie
avholdes tirsdag 22. mars 2022 kl. kl. 1800.
Sted: Mailand videregående skole. Adr. Mailandveien 24, 1473 Lørenskog.**

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) Montering av kaldvannmålere
 - B) Vedtektsendring
 - C) Individuell nedbetalingsordning / administrasjonsavtale
 - D) Valgkomité
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år

Oslo, 07.03.2022
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Birgitte Pedersen

Thor Ivar Ask

Osama Iqbal

Knut Henning Krister

Ahmad Salman Qureshi

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Birgitte Pedersen	Elisabeth Grannemans V 14	2021 - 2023
Styremedlem	Thor Ivar Ask	Elisabeth Grannemans V 14	2021 - 2023
Styremedlem	Osama Iqbal	Elisabeth Grannemans V 10	2021 - 2023
Styremedlem	Knut Henning Krister	Elisabeth Grannemans V 14	2021 - 2023
Styremedlem	Ahmad Salman Qureshi	Elisabeth Grannemans V 10	2021 - 2023

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 2 Sameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

Thurmannskogen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919654465, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse:

Elisabeth Grannemansv 2-16

Gårds- og bruksnummer:

102 450

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

Thurmannskogen 2 Sameie 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 PWC.



Styrets arbeid

Styret har hatt 10 ordinære styremøter og 5 hastemøter i siste periode. I tillegg til disse har det vært avholdt flere leverandørmøter. Det har vært en krevende periode etter at styret avdekket måleravlesningsfeilen vedr. vannforbruket. I tillegg har høye energipriser gjort at styret måtte ha et ekstra stort fokus på kostnader. Styret målsetting har vært å kutte kostnader uten at det går utover sikkerhet og vedlikehold.

Leverandøravtaler:

For å kutte kostnader har styret reforhandlet avtaler med blant annet Toma. Vi har nå spart ca. kr 150 000 ved selv å ta oss av vedlikehold av beplantning i fellesområdet, kutte ut vaktmesterrunder, kontroll av lekeplasser mm. I tillegg kutter vi ut antall matter i sommerhalvåret.

Banklån:

I samarbeid med OBOS har vi fremforhandlet en låneavtale (rente 3%) med Handelsbanken for å betale vannforbruket for perioden 2019-2021.

Billader:

Vi har endret faktureringen av billader fra kvartalsvis til halvårlig. Dette gjør at gebyrene på avlesning og fakturering går ned. Strømforbruk/gebyrer vil ikke ha en fastpris som tidligere, men bli regnet ut slik at hver enkelt må betale for sitt forbruk.

Reklamasjoner:

Styret har hatt mye jobb med oppfølging av tidligere og nye reklamasjoner innen 5 års fristen for garanti.

Dette har styret jobbet med og fortsatt jobber med:

Boder, der bodvegger hadde for stort press

Sensorer til garasjelys var defekte og har aldri virket.

Utskifting av bodlamper.

Pullerter ute måtte byttes, da de ikke lyste.

En god del mangler og feil er avdekket på EL-anlegget.

Påpekt og stilt spørsmål om brannnetting i rørgjennomføring.

Gjennomgang av ventilasjonsanlegg og rettet på spjellinnstillinger.

Ventilasjonsmotor i garasje var defekt.

Utbedret dører til beboere som ble ripet opp av bonemaskiner.

Trapperom i B bygget er for kaldt. Klaget på vinduskarmer og stilt spørsmål om de er isolert i karmen.

Løse bygningsdeler på taket. Manglende blikk på låssylindere. Ikke montert rister ved sluk på taket.

Klaget på avflassing av maling i garasje.

Meldt inn problemet med smeltevann på garasjegulv.

Vanninntrengning i garasjevegg fra utsiden.

Defekt manometer på sprinkleranlegg.

Store problemer med dørautomatikk, reklamert til Dormakaba.

Vi har dialog med AF og kommunen angående overvannsystemet som er blitt en stor vannansamling og som kalles vannfordrøyningsanlegg.



Styrerom:

Det er etablert et styrerom i sykkelrommet. Dette arbeidet er gjort på dugnad og har derfor ikke kostet sameiet mer enn ca. kr 800. Alt av møbler og utstyr er funnet på Finn.no eller blitt forært av andre.

Male- og vedlikeholdsarbeid:

Deler av garasjen er malt og det er satt opp plater nederst på veggene der det vært avflasket maling pga. vann. Noen oppganger har også fått et malingsstrøk der det har vært nødvendig. Dette arbeidet er også gjort på dugnad.

Sosialt:

Styret arrangerte julegrantenning søndag 28/11 hvor det ble servert gløgg og pepperkaker. Nissen kom og det ble delt ut poser til barna.

TV og internett:

Avtalen med Telia går ut 06/08/2022 og styret vil undersøke andre tilbydere for å sammenligne produkt og pris slik at vi er sikre på at vi velger den rette leverandøren.

Felles uteområder:

Det er etablert et styre som skal ivareta fellesområdene ute. Dette styret skal forhandle frem de beste tilbudene på snøbrøyting, gressklipping og annet for alle sameiene.

I tillegg har styret fulgt opp parkeringssaker, naboklager og andre henvendelser fra beboere.

Styret vil benytte anledningen til å takke dugnadsgjengen som har stått på gjennom hele perioden.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 533 138.

Andre inntekter består i hovedsak av utfakturering av elbillading for hele 2021. I tillegg er det innbetalinger fra seksjonseiere for nøkler og portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 781 759.

Dette er kr 243 509 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak uforutsette høye energikostnader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -246 631 og foreslås dekket ved overføring fra 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 608 588.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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.

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 det beregnet kr 422 000 til ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Lørenskog kommune har økt kommunale avgifter betraktelig de siste årene, og det forventet en gradvis økning i 2022. Dette er kostnader som er utenfor styrets kontroll, og vi er nødt til å følge satsene mottatt av kommunen. Det er satt av kr 1 202 000 til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører ble det budsjettet med noe høyere energikostnader som beregnet for 2021. Budsjettet ble fastsatt før strømprisene økte kraftig.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 402. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmanskogen 2 Sameie.

Lån

Thurmanskogen 2 Sameie har ingen felles lån.

Sameiet har mottatt en avregningsfaktura fra Lørenskog kommune som følge av feilaktig måleravlesning på vann og avløp. Sameiet har ikke nok frie midler til å håndtere denne fakturaen, og styret har på vegne av sameiet bedt om et felles lån på kr 1 500 000. Dette blir utbetalt i mars 2022.

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 30 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2022. I tillegg er kategorien for bredbånd oppjustert til faktisk kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thurmannskogen 2 Sameies årsregnskap som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 sameiet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Thurmannskogen 2 Sameie

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 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>.

Oslo, 10. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE ORG.NR. 919 654 465

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 493 144	2 493 144	2 502 000	2 840 000
Andre inntekter	3	39 994	43 417	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 533 138	2 536 561	2 502 000	2 840 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 219	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-118 648	-115 360	-120 000	-123 000
Konsulenthonorar	7	-15 963	-7 897	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-515 856	-450 140	-457 000	-422 000
Forsikringer		-143 370	-134 787	-145 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-480 458	-431 756	-454 000	-1 202 000
Energi/fyring	10	-477 351	-406 835	-300 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 587	-192 315	-195 000	-200 000
Andre driftskostnader	11	-542 527	-564 212	-557 000	-570 550
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 781 759	-2 594 771	-2 538 250	-3 327 800
DRIFTSRESULTAT		-248 621	-58 209	-36 250	-487 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 990	4 474	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 990	4 474	0	0
ÅRSRESULTAT		-246 631	-53 736	-36 250	-487 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-246 631	-53 736		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		128	9 136
Kundefordringer		25 429	1 823
Forskuddsbetalte kostnader		324 236	313 497
Andre kortsiktige fordringer	13	13 042	9 531
Energiavregning	14	477 403	0
Driftskonto OBOS-banken		57 957	277 589
Driftskonto OBOS-banken II		16 095	19 607
Sparekonto OBOS-banken		212 606	711 474
SUM OMLØPSMIDLER		1 126 896	1 342 656
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 126 896	1 342 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		608 588	855 219
SUM EGENKAPITAL		608 588	855 219
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 334	37 916
Leverandørgjeld		410 083	141 774
Energiavregning		0	265 199
Annen kortsiktig gjeld	15	68 891	42 548
SUM KORTSIKTIG GJELD		518 308	487 437
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 126 896	1 342 656
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 07.03.2022
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Birgitte Pedersen /s/

Thor Ivar Ask /s/

Osama Iqbal /s/

Knut Henning Krister /s/

Ahmad Salman Qureshi /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 146 176
TV/bredbånd	183 168
Garasje	172 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 501 544

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 493 144

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy mm	22 606
Garasjeport	8 488
Viderefakturert	1 000
Nøkler	4 000
Portåpner	3 900
SUM ANDRE INNETEKTER	39 994

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 963
SUM KONSULENTHONORAR	-15 963

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-52 165
Drift/vedlikehold VVS	-656
Drift/vedlikehold elektro	-34 354
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 817
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 777
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-119 761
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 546
Kostnader dugnader	-2 211
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-515 856

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-66 050
Feieavgift	-3 324
Renovasjonsavgift	-411 084
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-480 458

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-390 730
Fjernvarme	-86 620
SUM ENERGI / FYRING	-477 351

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 869
Telefon-/kontormaskiner	-3 495
Driftsmateriell	-1 475
Lyspærer og sikringer	-9 422
Vaktmestertjenester	-71 419
Renhold ved firmaer	-313 554
Snørydding	-78 662
Gressklipping	-40 150
Andre fremmede tjenester	-341
Kontor- og datarekvisita	-936
Andre kontorkostnader	-531
Porto	-1 541
Bank- og kortgebyr	-4 296
Velferdskostnader	-14 836
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-542 527

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 132
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	858
SUM FINANSINTEKTER	1 990

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer tillitsvalgte /håndkasse	13 042
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 042

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-794 388
SUM INNETEKTER	-794 388

KOSTNADER

Techem	60 492
Fjernvarme	1 211 299
SUM KOSTNADER	1 271 791

SUM ENERGIAVREGNING	477 403
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.



Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-350
Påløpte kostnader	-68 541
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-68 891



INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag fra seksjonseiere.

Forslag fra styret:

1. Montering av kaldtvannsmålere i eksisterende skap i leilighetene.
Ved å montere slike vil hver leilighet betale for sitt reelle forbruk. I dag betaler hver leilighet i forhold til hvor stor leiligheten er uavhengig av hvor mange som bor i leiligheten som bruker vann. Pris pr. leilighet blir kr 3 576.

Styrets forslag til vedtak: Det blir montert kaldtvannsmålere.

Det blir avholdt avstemming hvor 2/3 flertall avgjør resultatet.

2. Tilføyning til vedtektene §10 Utbedringsansvar og erstatning
Beboer som forvolder skade på noe i fellesarealet herunder unødige brannalarmer, skade på sprinklerventil og utløst sprinkleranlegg med utrykning, skade og utrykning vedrørende heis, påkjørsel av garasjeport eller annet utstyr og bygningsdeler skal erstattes og innkreves fra beboer.

Styrets forslag til vedtak: Tilføyningen utføres.

Det blir avholdt avstemming hvor 2/3 flertall avgjør resultatet.

3. Mulighet for individuell nedbetaling av andel forbruk vann.
Administrasjonsavtale (IN-ordning) for sameier.

I forbindelse med at sameiet tar opp lån for å betale høy faktura for måleravlesningsfeil for vannforbruk, vil sameiet kunne vedta en administrasjonsavtale for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld som følge av låneopptaket.

Ordningen for Eierseksjonssameier er en ren administrativ avtale. Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingene fra seksjonseierne som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.

Seksjonseiere som ønsker å nedbetale sin andel av fellesgjeld helt, kan gjøre dette under visse forutsetninger:

- Det må fattes vedtak på Sameiermøte om å inngå en administrasjonsavtale.
- Det må vedtas at følgende setning tas inn i vedtektene:
«Eierseksjonssameiet» har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er

signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

- Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.
- Det er kun anledning til å innbetale sin del av fellesgjelden på lån med flytende rente.
- Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens fellesgjeld pr lån. og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debetansvar uavhengig av innbetalingen.
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen.
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale.
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet.

Kostnader til ordningen er kr 25 000 inkl. mva. i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås, deretter årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen på 10 % av forretningsfører honoraret, minimum kr 6 438 inkl. mva. og maksimum kr 15 450 inkl. mva. pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Eiere som ønsker å innfri betaler et vederlag på kr 1 875 inkl. mva. til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslag til vedtak: Inngå avtale om administrasjonsavtale

Styrets innstilling: Styret ønsker at ordningens fordeler og ulemper drøftes på årsmøtet, og at årsmøtet fatter vedtak på grunnlag av dette.

Det blir avholdt avstemming hvor 2/3 flertall avgjør resultatet.

4. Valgkomite

Styret ber om at det etableres en valgkomite bestående av 3 personer.

Som medlem av valgkomiteen i boligselskapet har du et viktig verv. Ved å finne de riktige kandidatene til styret, legger valgkomiteen grunnlaget for god styring av sameiet.



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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1514613. 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.



7687 Thurmannskogen 2 Sameie

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

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.