



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 09.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 046 604	5 145 586
Sum inntekter		6 046 604	5 145 586
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad		5 714 254	5 040 581
Sum kostnader		6 056 554	5 382 881
Driftsresultat		-9 950	-237 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 154	787
Sum finansinntekter		2 154	787
Annen finanskostnad		5 080	8 609
Sum finanskostnader		5 080	8 609
Netto finans		-2 926	-7 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 876	-245 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 876	-245 117
Årsresultat		-12 876	-245 117
Totalresultat		-12 876	-245 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 876	-245 117
Sum overføringer og disponeringer		-12 876	-245 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		997 739	1 257 332
Sum fordringer		997 739	1 257 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 440	99 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 440	99 654
Sum omløpsmidler		1 589 179	1 356 987
SUM EIENDELER		1 589 179	1 356 987

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		763 197	776 073
Sum opptjent egenkapital		763 197	776 073
Sum egenkapital		763 197	776 073
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		715 084	479 241
Annen kortsiktig gjeld		110 898	101 672
Sum kortsiktig gjeld		825 982	580 913
Sum gjeld		825 982	580 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 589 179	1 356 987



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 408040

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 046 604	5 145 586
Sum inntekter		6 046 604	5 145 586
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	342 300
Annen driftskostnad		5 714 254	5 040 581
Sum kostnader		6 056 554	5 382 881
Driftsresultat		-9 950	-237 295
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 154	787
Sum finansinntekter		2 154	787
Annen finanskostnad		5 080	8 609
Sum finanskostnader		5 080	8 609
Netto finans		-2 926	-7 822
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 876	-245 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 876	-245 117
Årsresultat		-12 876	-245 117
Totalresultat		-12 876	-245 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 876	-245 117
Sum overføringer og disponeringer		-12 876	-245 117



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		997 739	1 257 332
Sum fordringer		997 739	1 257 332
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 440	99 654
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 440	99 654
Sum omløpsmidler		1 589 179	1 356 987
SUM EIENDELER		1 589 179	1 356 987
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		763 197	776 073
Sum opptjent egenkapital		763 197	776 073



Sum egenkapital	763 197	776 073
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	715 084	479 241
Annen kortsiktig gjeld	110 898	101 672
Sum kortsiktig gjeld	825 982	580 913
Sum gjeld	825 982	580 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 589 179	1 356 987



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

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

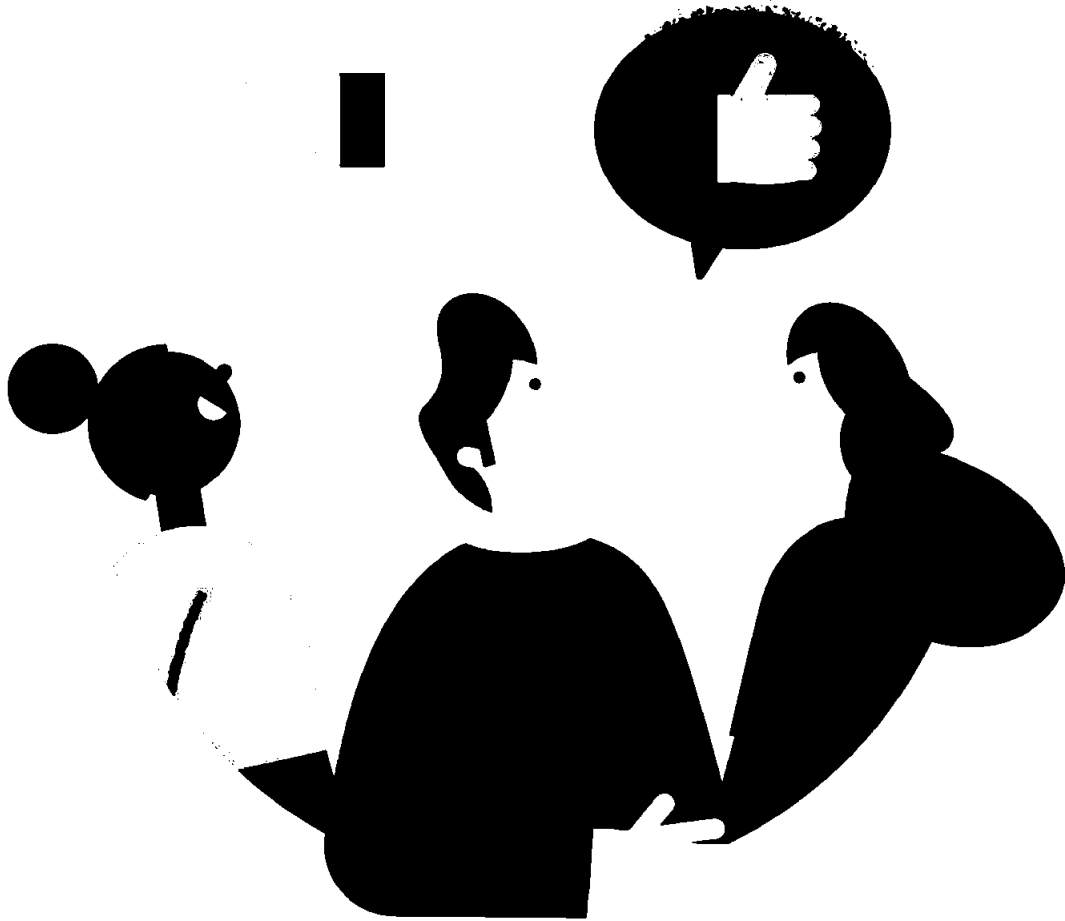
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie





Til seksjonseierne i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 10. mai 2023 kl. 18:30 på Lørenskog Hus.

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 Thurmannskogen 3 Boligsameie 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 3 Boligsameie
avholdes onsdag 10. mai 2023 kl. 18:30 på Lørenskog Hus.**

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

- A) Forbedring av fellesområdet
- B) Utbedring av takrenner på terrasse
- C) Maling i fellesområder

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Oslo, [Dato].2023

Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen Abdullah Arshid Torgeir Hansen Håvard Pauck

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Raffelsen	Elisabeth Grannemans V 22
Styremedlem	Abdullah Arshid	Harry Olsens Vei 10
Styremedlem	Torgeir Hansen	Elisabeth Grannemans V 22
Styremedlem	Håvard Pauck	Henrik Ibsens Vei 87
Varamedlem	Finn David Seemann	Harry Olsens Vei 12

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller per-epost

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.

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 3 Boligsameie

Sameiet består av 148 seksjoner.

Thurmannskogen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921783590, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 453

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

Thurmannskogen 3 Boligsameie 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 PWC.



Styrearbeidet har fungert meget godt. Vi har til sammen en god kompetanse som dekker alle de behov/områder som må følges opp i det daglige.

Det er avholdt 12 formelle styremøter og mange saksmøter, befaringer med utbygger, takstmenn og underleverandører.

Det er også vært en god del oppmøte som gjelder reparasjoner på sameiets installasjoner, vedlikeholdsarbeid og med beboere i forskjellige sammenhenger.

Mye henvendelser utføres også på mail, sms, telefon og direkte samtaler.

Året har vært preget av god aktivitet på alle områder.

Styret har god kommunikasjon med seksjonseiere, utbygger og leverandører.

Det er fortsatt flere utestående utbedringer / aksjoner med byggherre.

Styret er ikke fornøyd med drenering og vanninntrenging i deler av garasjelegget, samt generell kvalitet i garasjen. Styret har besluttet av gjøre bruk av 3.dje part for å få utarbeidet en tilstandsrapport på ovennevnte hvis byggherre ikke utbedrer dette i nnetførste halvdel 2023.

Det er vært avholdt begrensede og nødvendige befaringer slik som vannlekkasjer både utvendig og innvendig og andre viktige utbredelser. Det har vært en del å anmerke/dokumentere, men flere av mangel/reklamasjonene har blitt rettet av byggherre på en tilfredsstillende måte.

Det er gjennomført utskillelse av fellesområdene og avtaler med sameie 1,2 og 4 når det gjelder eiendom / disposisjonsrett og kostnadsfordeling mellom sameiene.

Sameiene er ikke fornøyd med hvordan arbeidet er utført ,og det er reklamert på det ovenfor byggherre.

I perioden har hatt noen utrykninger på heise og lekkasjer fra tak i blokk J og K.

Seksjonseiere er i liten grad flinke til å følge vedtektene våre ifm utleie. Det gir oss mye ekstra arbeid spes ift bruk av gjesteparkeringen. Det er også kritisk at vi vet hvem som bor i hvilken leilighet med kontaktinfo slik at vi kan kontakte de ved hendelser og planlagte aktiviteter.

Drifts av sameiet.

For å sikre seg en god og sikker drift så har det vært både lovpålagt, men også viktig i forhold til garantier/reklamasjoner med underleverandørene. Det er ikke gjort endringer på våre tjeneste/vedlikeholdsavtaler med våre leverandører i 2022.

1. Vaktmestertjenester
2. Vask og renhold
3. Gartner tjenester
4. Security
5. Heis
6. Elektro
7. Brannsystemer
8. Fjernvarme
9. Datainnsamling system for varmtvann og varme
10. Strøm



11. VVS
12. Dør og låssystemer (2 leverandører)
13. Gjeste Parkeringssystem
14. El- bil lade system
15. Brannluker og systemer
16. Video overvåkning
17. Garasjeport
18. Ventilasjonsanlegg
19. Forsikringsselskap

Det er ingen vesentlige kostnadsendringer så langt på disse leveransene/tjenestene. Kun justering ihht konsumprisindeks. Med unntak av utskifting / vedlikehold av en del busker og planter.

Styret har utført mye enkelt vedlikehold og reparasjoner selv. Dette har spart oss for ganske store beløp i løpet av året.

Våre leverandører

Drift og oppfølging av kontraktene med leverandørene har fungert på en god måte.

Vi har et godt forhold til alle underleverandørene.

Økonomi

Sameiet hadde en brukbar økonomi i 2022 som det kommer frem av regnskapet. Men vår oppsparte kapital som var tenkt til fremtidig vedlikehold ble brukt opp for å dekke sterk prisoppgang på strøm og kommunale kostnader.

Det har ikke vært store overskridelser på de andre driftskostnadene.

Vi må forvente oss økninger på kommunale avgifter de neste årene, og fortsatt høye strømpriser. I tillegg så må vi vurdere om behovet for å sette av litt mer til fremtidig vedlikehold enn det vi har gjort i 2023

Vi vil komme tilbake med det i forbindelse med budsjett for 2024.

HMS

Den lovlige kameraovervåkingen vi har i sameie har hatt en veldig god effekt. Vi har redusert skadeverk til et minimum og eliminert innbrudd. I garasjeanlegget.

Det har spesielt blitt utført full revisjon/vedlikehold av sprinkelanlegg, brannsystemer, strøm, ventilasjon og andre tekniske installasjoner ihht godt vedlikehold.

Vi føler at det er et godt og sikkert miljø i sameiet og godt samarbeid med beboerne.

De 2 i styret som er på valg ønsker å stille til gjenvalg for neste 2 års periode, men vare medlem flytter og stiller ikke til gjenvalg.



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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er iht. budsjett og ingen avvik. Andre inntekter består i hovedsak av ladeinntekter fra el-bil.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energipriser som fører til økte kostnader. Det er i tillegg brukt noe mer på vedlikehold i 2022, og det vil alltid dukke opp noen uforutsette kostnader som man må ta fortløpende. Dette fremkommer i regnskapet under «drift og vedlikehold» og er spesifisert i note 8.

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 763 197.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 654 500 til ordinært vedlikehold som inkluderer alle faste serviceavtaler. Det er ikke planlagt noe større vedlikehold i 2023.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog kommune presenterte i 2020 at det vil være store økninger i deres faste avgifter, og vi har ved flere anledninger informert om dette i våre årsrapporter og informasjonsskriv. Det er satt av totalt 2 230 000 kr til kommunale avgifter for 2023, selv om det var i 2022 noe mindre. Dette er basert på estimater fra kommunen.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 3 Boligsameie.

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 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thurmannskogen 3 Boligsameie 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 årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

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 inneholder 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



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 819 580	5 058 820	5 820 000	6 225 000
Andre inntekter	3	227 025	86 766	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 046 604	5 145 586	5 820 000	6 265 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-8 700	-7 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-204 390	-198 628	-200 000	-210 000
Konsulenthonorar	7	-660	-11 865	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-844 160	-817 966	-586 500	-654 500
Forsikringer		-292 142	-271 033	-275 000	-320 000
Kommunale avgifter	9	-1 885 483	-1 913 946	-2 305 000	-2 230 000
Energi/fyring	10	-1 608 477	-947 779	-1 000 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 571	-293 076	-295 000	-375 000
Andre driftskostnader	11	-528 370	-577 589	-563 500	-446 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 056 554	-5 382 881	-5 584 300	-6 142 300
DRIFTSRESULTAT		-9 950	-237 295	235 700	122 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 154	787	0	0
Finanskostnader	13	-5 080	-8 609	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 926	-7 822	-2 000	0
ÅRSRESULTAT		-12 876	-245 117	233 700	122 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-12 876	-245 117		



THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		579	7 897
Forskuddsbetalte kostnader		101 148	76 013
Energiavregning	14	896 012	1 173 423
Driftskonto OBOS-banken		590 989	99 207
Sparekonto OBOS-banken		451	447
SUM OMLØPSMIDLER		1 589 179	1 356 987
SUM EIENDELER		1 589 179	1 356 987
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		763 197	776 073
SUM EGENKAPITAL		763 197	776 073
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		110 898	101 672
Leverandørgjeld		715 084	479 241
SUM KORTSIKTIG GJELD		825 982	580 913
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 589 179	1 356 987
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 19.04.2023
Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen

Håvard Pauck

Abdullah Arshid

Torgeir Hansen

**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	5 257 704
Garasje	281 400
TV/bredbånd	280 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 819 580

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER /for kostnadsdekning ladesystem for bil**

Lading av kjøretøy mm	224 325
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNETEKTER	227 025

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -660

SUM KONSULENTHONORAR -660

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -35 613

Drift/vedlikehold elektro -45 363

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -211 529

Drift/vedlikehold heisanlegg -180 811

Drift/vedlikehold brannsikring -164 587

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -120 419

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -7 875

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -51 200

Drift/vedlikehold søppelanlegg -26 763

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -844 160

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift -490 066

Avløpsavgift -765 945

Renovasjonsavgift -629 472

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 885 483

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -797 568

Fjernvarme -810 909

SUM ENERGI / FYRING -1 608 477

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie -12 020

Driftsmateriell -2 679

Vaktmestertjenester -87 914

Renhold ved firmaer -347 979



Snørydding	-67 478
Andre fremmede tjenester	-2 839
Trykksaker	-4 300
Bank- og kortgebyr	-3 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-528 370

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 032
SUM FINANSINNTEKTER	2 154

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-5 080
SUM FINANSKOSTNADER	-5 080

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 498 476
SUM INNTEKTER	-1 498 476

KOSTNADER

Administrasjon	87 537
Fjernvarme	2 306 951
SUM KOSTNADER	2 394 488

SUM ENERGIAVREGNING	896 012
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. 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.



Innkomne forslag 1

Det er vanskelig å sove med vindu åpent når det regner.
Det bråker når regnet treffer utstikkerne på balkongen.
Forslag kappe utstikkerne.

Styrets innstilling

Det kan være et av flere alternativer. Styret ønsker igjen å reklamere på det, og vil prøve å få med soss ameie 1 og 2 da de har samme løsning.
Hvis vi må ta kostnaden selv så må det settes av penger ifm budsjett for neste år da kostnaden fort kan bli ganske stor.

Innkomne forslag 2

Det begynner og bli en del forfallent innvendig i J bygget. Det er skader i tak og merker på vegg, dørhåndtak som henger osv. Kan også nevne i selve garasjen også der murpuss flasser av også mange merker på vegger. Kan dette utbedres? Eventuelt en dugnad ?

Styrets innstilling

Vi stiller oss positive til å prøve ut dugnadsformen. I første omgang kunne vi tenke oss å gjøre det i J blokka for å få litt erfaring med å utføre den type arbeid selv. Som nevnt i årsberetningen så bør vi spare opp for fremtidig vedlikehold generelt sett.
Når det garasjen så vil vi som nevnt reklamere på garasjelegget i første halvår -23 hvis byggherre ikke utbedrer.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6714729. 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.



7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie

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.