



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 536 561	2 519 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 536 561</b>	<b>2 519 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		2 309 521	2 422 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 594 771</b>	<b>2 707 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-58 209</b>	<b>-187 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 474	5 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 474</b>	<b>5 150</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 474</b>	<b>5 150</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 736	-182 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 823	1 404
Andre fordringer		332 163	330 213
Sum fordringer		333 986	331 618
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 670	827 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 670	827 052
Sum omløpsmidler		1 342 656	1 158 670
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 342 656</b>	<b>1 158 670</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		855 219	908 955
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>855 219</b>	<b>908 955</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>855 219</b>	<b>908 955</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		141 774	179 856
Annen kortsiktig gjeld		345 663	69 859
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>487 437</b>	<b>249 715</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>487 437</b>	<b>249 715</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 342 656</b>	<b>1 158 670</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 684461

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 654 465  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 919 654 465  
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 536 561	2 519 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 536 561</b>	<b>2 519 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		2 309 521	2 422 140
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 594 771</b>	<b>2 707 390</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-58 209</b>	<b>-187 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 474	5 150
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 474</b>	<b>5 150</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 474</b>	<b>5 150</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-53 736	-182 776
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>



Organisasjonsnr: 919 654 465  
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 823	1 404
Andre fordringer		332 163	330 213
Sum fordringer		333 986	331 618
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 670	827 052
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 670	827 052
Sum omløpsmidler		1 342 656	1 158 670
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 342 656</b>	<b>1 158 670</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		855 219	908 955
Sum opptjent egenkapital		855 219	908 955



Sum egenkapital	855 219	908 955
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	141 774	179 856
Annen kortsiktig gjeld	345 663	69 859
Sum kortsiktig gjeld	487 437	249 715
Sum gjeld	487 437	249 715
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 342 656	1 158 670



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**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til seksjonseierne i Thurmannskogen 2 Sameie

### Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

Årsmøte gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 8 dager før møtet avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møtet er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

##### Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen årsmøte avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av coronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no.

**Selskapsnummer 7687 Selskapsnavn Thurmannskogen 2 Sameie**

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

### Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 2. Valg av protokollvitne

Siri Krane	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 3. Godkjenning av årsberetning og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 4. Fastsettelse av honorarer

Styret foreslår honorar kr 250 000

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

### Sak 5. Innkomne forslag - orientering

Tas til orientering

### Sak 6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder	Birgitte Pedersen	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Ahmad Salman Qureshi	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Christer Langstrand	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Osama Iqbal	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Thor Ivar Ask	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres til styrets postkasse, slik at din deltagelse blir registrert.



## Innkalling til årsmøte

---

Digitalt årsmøte i Thurmannskogen 2 Sameie avholdes med oppstartsdato  
torsdag 10. juni og avsluttes fredag 18. juni 2021.

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en seksjonseier som protokollvitne

**3. ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret foreslår styrehonorar kr 250 000 for perioden 2020-2021

**INNKOMNE FORSLAG - ORIENTERING**

Det har kommet inn forslag fra eier. Forslagene er styrebehandlet og ligger vedlagt kun som orienteringssaker

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Oslo, 12.05.2021

Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Arvid Sand    Tore Leif Hansen    Osama Iqbal    Siri Elisabeth Krane    Ky Trung Mai

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arvid Sand	Elisabeth Grannemans V 14	2019-2021
Styremedlem	Tore Leif Hansen	Elisabeth Grannemans V 14	2019-2021
Styremedlem	Osama Iqbal	Elisabeth Grannemans V 10	2019-2021
Styremedlem	Siri Elisabeth Krane	Elisabeth Grannemans Vei 8	2019-2021
Styremedlem	Ky Trung Mai	Elisabeth Grannemans V 12	2019-2021
Varamedlem	Anders Lervåg	Elisabeth Grannemans V 10	2019-2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### 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.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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 avholdt 7 styremøter i perioden

Styrearbeidet har vært vanskelig denne perioden på grunn av Covid 19 og nasjonale og lokale regler for smittevern.

Det har også i år vært mye jobb med påminnelser ved brudd på husordensregler og vedtekter. Styret har også denne perioden måtte skrive og distribuere rundskriv om gjesteparkering, forsøpling av fellesområder, bilkjøring, dyrehold, oppslag av ulik art i oppganger.

Dørpumpene blir ødelagt på grunn av feil bruk, noe som tar tid å ordne og er blitt et irritasjonsmoment for mange. Det er svært uheldig for folk med nedsatt funksjonsevne at dører ikke virker som de skal.

Det er fortsatt mye unødig bilkjøring på gang- og sykkelveien foran blokk A og B. At det er en gang- og sykkelvei respekteres ikke.

Det er fortsatt en del misbruk av gjesteparkeringen noe som er et stort irritasjonsmoment for de som følger reglene.

Det har vært ekstra belastning på enkelte av styrets medlemmer og leder på grunn av klager fra beboere på ulike ting som styret ikke har noe med. Klager skal leveres skriftlig for at styret skal kunne behandle dem. Sameiets leverandører opplever at deres ansatte heftes av beboere som klager til dem over utøvelse av jobben deres. Slike klager skal skriftlig til styret.

Det har vært smittevask av berøringspunkter 3 ganger i uken i regi av TOMA.

Avtalen med TOMA ble reforhandlet i mai måned

Garasjeporten har fått nye fjærer.

En vifte skapte røykutvikling i garasjen i sommer. Denne ble reparert og virker fint nå.

Det var ikke mulig å avholde dugnad på grunn av Covid 19. De som hadde lyst å ordne litt ute gjorde det. Per Arne plantet blomster og gjorde det fint til 17.mai i atriumet til glede for beboerne.

Til advent fikk vi ordnet med juletre. Treet ble tent av styreleder kl. 17.00. På grunn av Covid 19 kunne det dessverre ikke holdes noe arrangement.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 536 561.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger for ladeforbruk elbil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 594 771.

Dette er kr 207 979 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til strøm og kommunale avgifter enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -53 736 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 855 219.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære vedlikeholdskostnader samt noe økte kostnader til fellesområdet og ventilasjonsanlegget.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med lavere energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 8 589. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 2 Sameie.

### Lån

Thurmannskogen 2 Sameie har ingen felles lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 2 Sameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Thurmannskogen 2 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

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



Uavhengig revisors beretning – Thurmannskogen 2 Sameie



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 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 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>.

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 10. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



**THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE**  
**ORG.NR. 919 654 465, KUNDENR. 7687**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 493 144	2 493 144	2 502 000	2 502 000
Andre inntekter	3	43 417	26 320	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 536 561</b>	<b>2 519 464</b>	<b>2 502 000</b>	<b>2 502 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-6 219	-6 325	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 360	-112 110	-116 500	-120 000
Konsulenthonorar	7	-7 897	-16 935	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-450 140	-576 631	-460 000	-457 000
Forsikringer		-134 787	-125 880	-134 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-431 756	-292 266	-460 000	-454 000
Energi/fyring	10	-406 835	-581 187	-580 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 315	-188 859	-190 000	-195 000
Andre driftskostnader	11	-564 212	-521 947	-552 000	-557 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 594 771</b>	<b>-2 707 390</b>	<b>-2 802 750</b>	<b>-2 538 250</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-58 209</b>	<b>-187 926</b>	<b>-300 750</b>	<b>-36 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 474	5 150	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 474</b>	<b>5 150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-53 736</b>	<b>-182 776</b>	<b>-300 750</b>	<b>-36 250</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-53 736	-182 776		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 136	10 291
Kundefordringer		1 823	1 404
Forskuddsbetalte kostnader		313 497	278 987
Andre kortsiktige fordringer	13	9 531	2 861
Energiavregning	14	0	38 075
Driftskonto OBOS-banken		277 589	99 719
Driftskonto OBOS-banken II		19 607	19 267
Sparekonto OBOS-banken		711 474	708 065
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 342 656</b>	<b>1 158 670</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 342 656</b>	<b>1 158 670</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		855 219	908 955
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>855 219</b>	<b>908 955</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 916	32 826
Leverandørgjeld		141 774	179 856
Energiavregning	14	265 199	0
Annen kortsiktig gjeld	15	42 548	37 033
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>487 437</b>	<b>249 715</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 342 656</b>	<b>1 158 670</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 12.05.2021  
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Arvid Sand /s/

Tore Leif Hansen /s/

Osama Iqbal /s/

Siri Elisabeth Krane /s/

Ky Trung Mai /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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 501 544</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-8 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 493 144</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy mm	40 917
Portåpner	2 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>43 417</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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 2019/2020, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 219.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 897
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 897</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-26 689
Drift/vedlikehold elektro	-48 733
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 436
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 901
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 434
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 558
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-89 389
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-450 140</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-82 412
Renovasjonsavgift	-349 344
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-431 756</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-217 298
Fjernvarme felles	-189 538
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-406 836</b>

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

Container	-3 125
Lyspærer og sikringer	-5 661
Vaktmestertjenester	-62 782
Vakthold	-22 550
Renhold ved firmaer	-330 310
Snørydding	-113 859
Andre fremmede tjenester	-9 562
Kontor- og datarekvisita	-2 176
Telefon, annet	-1 818
Porto	-1 463
Bank- og kortgebyr	-4 027
Velferdskostnader	-6 880
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-564 212</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 409
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	958
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 474</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	9 531
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 531</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-835 160
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-835 160</b>

**KOSTNADER**

Techem	60 606
Fjernvarme	509 349
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>569 955</b>

Uoppgjorte avregninger	5
------------------------	---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-265 199</b>
----------------------------	-----------------

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.

Brenselavregningen føres i balansen og ikke via resultatregnskapet.

Den påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-350
Påløpte kostnader	-42 198
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-42 548</b>

## INNKOMNE FORSLAG - ORIENTERING

### Sak 1: Pirasha Irene Shanmuganathan foreslår:

I følge finn.no, bor det rundt 42 barnefamilier i området vårt. Det finnes mange av oss. Og, mange av oss har barn som går i Rolvsrud barnehage og områder rundt. Det er veldig mange som passerer veien over dit, i tillegg til de som leverer/henter barna, er det også eldre og unge som bruker veien. Det går fortere i stedet for å ta hele runden, så det er forståelig. Det er ingen gangfelt der, men brukes likevel hyppig. Det som er skremmende er at det er 70 i fartsonen, godt trafikkert område og mange kjører raskere enn dette. I tillegg rapporterer barnehageansatte at det faktisk har skjedd at noen unger har løpt ut fra Rolvsrud barnehagen og løpt mot veien de få gangene noen har klart å glemme å låse porten til barnehagen. Mitt forslag er å søke om å få gangfelt i område med mindre fartsoner (30) da det er stor sannsynlighet for at barn kan raskt komme i faresonen. De sykler, sparker, løper og går på begge veier langs feltet. Det er ingen gjerde der til tross for at farten bør tilsi at det bør være noe slikt. Det bør kanskje også være gjerder på vår side av veien da et barn fort kan miste ballen sin nedover i bakken og gå mot veien. Kan man søke om mindre fart og at det skal være gangfelt i veien mot Rolvsrud?

### Svar fra styret:

Dette har vært tatt opp tidligere med fylkeskommunen. Det er fylkeskommunen som er ansvarlig for Nordliveien. Svaret fra fylkeskommunen var negativt, men styrene i Thurmannskogen må fortsette å etterspørre lavere fart.

### Sak 2: Pirasha Irene Shanmuganathan foreslår:

Det bør være en felles stor lekeplass for alle i området. Det er så mange barn her, men ingen leker ute. Det er lite samhandling å se. Er det noe man kan gjøre med det? I tillegg å sikre område og gjøre det tryggere med roligere trafikk i området, tror jeg at et felles område med morsommere og fargerike leker/lekeplasser kan skape økt felleskap og samhandling. Kan vi få et felles stort tilholdssted med fargerike og morsomme leker/lekeplass/uteplass for barna?

### Svar fra styret:

I Are Frodes vei er det opparbeidet en flott lekeplass for barn og denne kan benyttes av alle.

### Sak 3: Pirasha Irene Shanmuganathan foreslår:

Kan områder mot trafikken inngjerdes for å skape trygghet og sikkerhet?

### Svar fra styret:

Noe slikt må sannsynligvis omsøkes, men fylkeskommunen vil også være part i saken.



**VALG AV TILLITSVALGTE**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Birgitte Pedersen                      Elisabeth Grannemans vei 14

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ahmad Salman Qureshi              Elisabeth Grannemans vei 10

Christer Langstrand                  Elisabeth Grannemans vei 10

Osama Iqbal (gjenvalg)              Elisabeth Grannemans vei 10

Thor Ivar Ask                          Elisabeth Grannemans vei 14



## **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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.