



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 767 040
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 240 013	5 481 805
Sum inntekter		7 240 013	5 481 805
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 260	8 260
Annen driftskostnad		3 325 181	7 740 424
Sum kostnader		3 504 591	7 919 834
Driftsresultat		3 735 422	-2 438 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 027	12 573
Sum finansinntekter		37 027	12 573
Annen finanskostnad		2 289 181	1 224 742
Sum finanskostnader		2 289 181	1 224 742
Netto finans		-2 252 154	-1 212 169
Resultat før skattekostnad		1 483 268	-3 650 198
Årsresultat		1 483 268	-3 650 198
Totalresultat		1 483 268	-3 650 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 483 268	-3 650 198
Sum overføringer og disponeringer		1 483 268	-3 650 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 564 629	184 563 151
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 732 312	4 740 572
Sum varige driftsmidler		189 296 941	189 303 723
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		189 296 941	189 303 723
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		138 469	180 171
Sum fordringer		138 469	180 171
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 183	2 410 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 183	2 410 443
Sum omløpsmidler		2 968 652	2 590 614
SUM EIENDELER		192 265 594	191 894 337

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 067 638	4 584 370
Sum opptjent egenkapital		6 067 638	4 584 370
Sum egenkapital		6 077 838	4 594 570
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 781 138	49 042 905
Øvrig langsiktig gjeld		138 046 050	138 046 050
Sum annen langsiktig gjeld		185 827 188	187 088 955
Sum langsiktig gjeld		185 827 188	187 088 955
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		269 884	10 425
Leverandørgjeld		31 792	156 712
Annen kortsiktig gjeld		58 892	43 675
Sum kortsiktig gjeld		360 568	210 812
Sum gjeld		186 187 756	187 299 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 265 594	191 894 337



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 499376

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 767 040
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 982 767 040
THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 240 013	5 481 805
Sum inntekter		7 240 013	5 481 805
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 260	8 260
Annen driftskostnad		3 325 181	7 740 424
Sum kostnader		3 504 591	7 919 834
Driftsresultat		3 735 422	-2 438 029
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		37 027	12 573
Sum finansinntekter		37 027	12 573
Annen finanskostnad		2 289 181	1 224 742
Sum finanskostnader		2 289 181	1 224 742
Netto finans		-2 252 154	-1 212 169
Resultat før skattekostnad		1 483 268	-3 650 198
Årsresultat		1 483 268	-3 650 198
Totalresultat		1 483 268	-3 650 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 483 268	-3 650 198
Sum overføringer og disponeringer		1 483 268	-3 650 198



Organisasjonsnr: 982 767 040
THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 564 629	184 563 151
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 732 312	4 740 572
Sum varige driftsmidler		189 296 941	189 303 723

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		189 296 941	189 303 723
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		138 469	180 171
Sum fordringer		138 469	180 171

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 183	2 410 443
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 830 183	2 410 443

Sum omløpsmidler		2 968 652	2 590 614
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		192 265 594	191 894 337
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 067 638	4 584 370
Sum opptjent egenkapital	6 067 638	4 584 370
Sum egenkapital	6 077 838	4 594 570
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 781 138	49 042 905
Øvrig langsiktig gjeld	138 046 050	138 046 050
Sum annen langsiktig gjeld	185 827 188	187 088 955
Sum langsiktig gjeld	185 827 188	187 088 955
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	269 884	10 425
Leverandørgjeld	31 792	156 712
Annen kortsiktig gjeld	58 892	43 675
Sum kortsiktig gjeld	360 568	210 812
Sum gjeld	186 187 756	187 299 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	192 265 594	191 894 337



Organisasjonsnr: 982 767 040
THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5384

Thurmannsgt. 10 Brl



Velkommen til årsmøte i Thurmannsgt. 10 Brl

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. mai 2024 kl. 18:00, Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboer møte

Etter endt generalforsamling vil styret avholde beboer møte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Thurmannsgt. 10 Brl



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5384 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Kristiansen

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Frank Oscar Østensvig

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Katarina S L Fries
- Magne Berg

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Fredrik Larsen
- Katarina Fries
- Kristin Norseth



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Kristiansen	2023 - 2024
Styremedlem	Frank Oscar Østensvig	2022 - 2024
Styremedlem	Jan Rødland	2023 - 2025
Varamedlem	Carl Fredrik Larsen	2023 - 2024
Varamedlem	Christian Valeur Lundestad	2023 - 2024
Varamedlem	Kristin Norseth	2023 - 2024

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 Thurmannsgt. 10 Brl

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.

Thurmannsgt. 10 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982767040, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 221/ 277

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Thurmannsgt. 10 Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Oslo 28042024.

Styret har gjennom inneværende periode hatt flere større og mindre saker, heisen har igjen skapt problemer da spesielt i oppgang A og C. Bygget er i år 25 år og forventet levetid på en heis som står i et utemiljø er 20-25 år i følge OTIS som er vår heis leverandør på service og levering av deler.

Etter siste kontroll så ble det funnet noen feil som tilsier at borettslaget bør tenke på og bytte ut heisene og da særlig den i oppgang C da det viser seg at denne er vesentlig mere slitt enn de i oppgang A og B.

Styret holder også på med en klagesak ovenfor entreprenørene som pusset opp felles terrassen vår, det viser seg at de har brukt for svake klosser for å støtte opp steinhellene da disse etter en stund begynner å vagle når man trår på dem. Styret og OBOS som er vårt konsulent firma skal ha møte med entreprenøren for å få denne saken utbedret.

Vi har hatt flere mindre saker vedrørende sikring av gården da det viser seg at flere uønskede personer har gått inn og brekt løs Postsone låseer ved inngangs dører nede i garasjen samt at de har gjort innbrudds forsøk i de andre byggene. Vi har nå i samarbeid med Aker Lås sikret Postsone låsene med stål beslag over låsene noe som vi håper stopper dette problemet.

Vi har også endelig fått Sagene Ring Vel til å sikre trappa opp mot SATS med gjerde sånn at det ikke er mulig lenger for uønskede personer å bruke plassen som toalett eller lagrings plass for andre ting.

Dette var vel en del av det som er gjort gjennom styrets periode fra Mai 23 til Mai 24.

For styret i TG 10

Rune Kristiansen

Styrets leder.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannsgt. 10 Brl.

**Lån**

Thurmannsgt. 10 Brl har lån i OBOS.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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. 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YZ5M3-LX0XT-C8EPU-ETXOD-TNM48-SMTEJ



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 379 802	1 310 045	2 379 802	2 608 084
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 483 268	-3 650 198	1 439 000	1 007 350
Tilbakeføring av avskrivning	15 8 260	8 260	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 0	15 568 809	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -586 582	-10 855 555	-713 000	-507 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -675 185	0	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg	-1 479	-1 559	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	228 282	1 069 757	726 000	500 350
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 608 084	2 379 802	3 105 802	3 108 434
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 968 652	2 590 614		
Kortsiktig gjeld	-360 568	-210 812		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 608 084	2 379 802		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 297 089	1 733 927	2 484 012	3 156 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 261 879	3 747 604	4 139 988	4 175 000
Ladeinntekter EL-bil		5 790	0	0	0
Andre inntekter	3	70	274	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 564 828	5 481 805	6 624 000	7 331 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-21 150
Styreonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-8 260	-8 260	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 163	-13 771	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-174 305	-167 578	-172 000	-181 000
Konsulenthonorar	7	-6 538	-12 438	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-425 865	-5 192 037	-510 000	-510 000
Forsikringer		-356 132	-328 721	-352 000	-386 000
Kommunale avgifter	9	-1 118 780	-908 771	-973 000	-1 146 000
Garasjer	10	-184 018	-123 086	-137 000	-137 000
Ladekostnader EL-bil		-5 694	0	0	0
Energi/fyring		-87 242	-111 554	-140 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-483 470	-399 318	-436 000	-497 000
Andre driftskostnader	11	-470 975	-483 151	-495 500	-519 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 504 591	-7 919 834	-3 414 000	-3 674 650
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		3 060 237	-2 438 029	3 210 000	3 656 350
Innbetalt andel fellesgjeld		675 185	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 735 422	-2 438 029	3 210 000	3 656 350
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	37 027	12 573	0	0
Finanskostnader	13	-2 289 181	-1 224 742	-1 771 000	-2 649 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 252 154	-1 212 169	-1 771 000	-2 649 000
ÅRSRESULTAT		1 483 268	-3 650 198	1 439 000	1 007 350
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-3 650 198		
Til annen egenkapital		1 483 268	0		



BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	173 498 125	173 498 125
Tomt		10 900 000	10 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	166 504	165 026
Andre varige driftsmidler	15	4 732 312	4 740 572
SUM ANLEGGSMIDLER		189 296 941	189 303 723
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 091	906
Forskuddsbetalte kostnader		128 087	114 742
Andre kortsiktige fordringer	16	9 291	64 524
Driftskonto OBOS-banken		383 933	1 489 510
Sparekonto OBOS-banken		2 446 250	920 933
SUM OMLØPSMIDLER		2 968 652	2 590 614
SUM EIENDELER		192 265 594	191 894 337
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen egenkapital	17	6 067 638	4 584 370
SUM EGENKAPITAL		6 077 838	4 594 570
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	47 781 138	49 042 905
Borettsinnskudd	19	138 046 050	138 046 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		185 827 188	187 088 955
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 962	43 675
Leverandørgjeld		31 792	156 712
Påløpte renter		230 155	10 425
Påløpte avdrag		39 729	0
Annen kortsiktig gjeld	20	-70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 568	210 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		192 265 594	191 894 337
Pantstillelse	21	210 045 050	210 045 050
Garantiansvar	22	14 958	1 080

Oslo, 5.5.2024

Styret i Thurmannsgate 10 Borettslag

Rune Kristiansen/s/

Frank Oscar Østensvig/s/

Jan Rødland/s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 663 888
Garasjeleie	479 391
Kapitalkostnader IN lån II	439 666
Eiendomsskatt	118 600
Kapitalkostnader på IN-lån	1 753 780
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	83 148
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	20 495
Overført til kapitalkostnader	-2 297 089
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 261 879

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNTEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2022/2023, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 453, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 163.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 538
SUM KONSULENTHONORAR	-6 538

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

Drift/vedlikehold bygninger	-171 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 203
Drift/vedlikehold heisanlegg	-176 102
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 297
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 438
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-425 865

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-118 713
Vann- og avløpsavgift	-514 396
Renovasjonsavgift	-485 671
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 118 780

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader	-184 018
SUM KOSTNADER GARASJER	-184 018

SUM GARASJER**-184 018****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 478
Driftsmateriell	-4 364
Vaktmestertjenester	-97 788
Vakthold	-3 544
Renhold ved firmaer	-166 855
IN adm. Gebyr mm.	-19 872
Trykksaker	-25
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 244
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 453
Andre kontorkostnader	-316
Porto	-220
Kontingenter	-150 112
Bankgebyr	-3 857
Velferdskostnader	-4 813
Konstaterte tap	-35
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-470 975

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 537
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 317
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	694
Andre renteinntekter	1 479
SUM FINANSINNEKTER	37 027

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 488 652
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-369 983
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-430 546
SUM FINANSKOSTNADER	-2 289 181

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2000	173 175 000
Tilgang 2020	323 125
SUM BYGNINGER	173 498 125

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.221/bnr.277

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Kostpris	16 372	
Avskrevet tidligere	-16 371	
		1
Garasjeanlegg		
Tilgang 2000	4 680 000	
		4 680 000
Lekeplass		
Avgang 1900	-20 000	
Tilgang 2018	37 074	
Avskrevet tidligere	-17 073	
		1
Terrasser		
Tilgang 2020	82 600	
Avskrevet tidligere	-22 030	
Avskrevet i år	-8 260	
		52 310
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 732 312	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-8 260	

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	9 291
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 291

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-317 785
Egenkapital fra IN tidligere år	7 477 370
Egenkapital fra IN 2023	675 185
Reduksjon EK fra IN	-1 767 132
SUM ANNEN EGENKAPITAL	6 067 638

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS 18.01.23

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-9 268 809
Nedbetalt tidligere	43 530
Nedbetalt i år	148 128
	-9 077 151

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 47 år.

Opprinnelig 2001	-46 018 750
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 614 672
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	348 276
Nedbetalt tidligere, IN	6 510 698
Nedbetalt i år, IN	505 224
	-31 039 880

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,49 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2011	-12 000 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 109 082
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	90 178
Nedbetalt tidligere, IN	966 672
Nedbetalt i år, IN	169 961
	-7 664 107
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-47 781 138

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000

-138 046 050

SUM BORETTSINNSKUDD**-138 046 050****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**70****NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 046 050
Pantelån	47 781 138
Påløpte avdrag	39 729
Beregnete IN-forpliktelser	6 385 423
TOTALT	192 252 340

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	173 498 125
Tomt	10 900 000
TOTALT	184 398 125

NOTE: 22**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 32,16 % av Sagene Ring Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar

refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Garasjesameie og utgjør kr 14 958

Selskapets andel i Sagene Ring Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Andel av total egenkapital i Sagene Ring Garasjesameie er 32,16%

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i

resultatregnskapet under posten kostnader garasjesameie.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565745. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oenf@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.5** og **30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 5384 Selskapsnavn: Thurmannsgt. 10 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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