



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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		3 456 377	4 122 543
Sum inntekter		3 456 377	4 122 543
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 090	
Annen driftskostnad		3 780 105	4 088 668
Sum kostnader		4 074 445	4 373 918
Driftsresultat		-618 068	-251 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 248	3 019
Sum finansinntekter		8 248	3 019
Annen finanskostnad		90 203	37 903
Sum finanskostnader		90 203	37 903
Netto finans		-81 955	-34 884
Resultat før skattekostnad		-700 023	-286 259
Årsresultat		-700 023	-286 259
Totalresultat		-700 023	-286 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-700 023	-286 259
Sum overføringer og disponeringer		-700 023	-286 259



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 360	45 450
Sum varige driftsmidler		36 360	45 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		36 360	45 450
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1	5 054
Andre fordringer		414 955	1 318 237
Sum fordringer		414 956	1 323 291
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 277	873 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 277	873 839
Sum omløpsmidler		1 651 232	2 197 129
SUM EIENDELER		1 687 592	2 242 579

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			322 329
Udekket tap		377 694	
Sum opptjent egenkapital		-377 694	322 329
Sum egenkapital		-377 694	322 329
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 296 931	1 405 887
Sum annen langsiktig gjeld		1 296 931	1 405 887
Sum langsiktig gjeld		1 296 931	1 405 887
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 435	15 845
Leverandørgjeld		408 473	424 196
Annen kortsiktig gjeld		352 447	74 322
Sum kortsiktig gjeld		768 356	514 364
Sum gjeld		2 065 287	1 920 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 687 592	2 242 579



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483867

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 919 654 465
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 456 377	4 122 543
Sum inntekter		3 456 377	4 122 543
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 090	
Annen driftskostnad		3 780 105	4 088 668
Sum kostnader		4 074 445	4 373 918
Driftsresultat		-618 068	-251 375
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 248	3 019
Sum finansinntekter		8 248	3 019
Annen finanskostnad		90 203	37 903
Sum finanskostnader		90 203	37 903
Netto finans		-81 955	-34 884
Resultat før skattekostnad		-700 023	-286 259
Årsresultat		-700 023	-286 259
Totalresultat		-700 023	-286 259
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-700 023	-286 259
Sum overføringer og disponeringer		-700 023	-286 259



Organisasjonsnr: 919 654 465
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		36 360	45 450
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		36 360	45 450
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
	1		5 054
Andre fordringer		414 955	1 318 237
Sum fordringer		414 956	1 323 291
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 236 277	873 839
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 236 277	873 839
Sum omløpsmidler		1 651 232	2 197 129
SUM EIENDELER		1 687 592	2 242 579
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		322 329
Udekket tap	377 694	
Sum opptjent egenkapital	-377 694	322 329
Sum egenkapital	-377 694	322 329
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 296 931	1 405 887
Sum annen langsiktig gjeld	1 296 931	1 405 887
Sum langsiktig gjeld	1 296 931	1 405 887
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 435	15 845
Leverandørgjeld	408 473	424 196
Annen kortsiktig gjeld	352 447	74 322
Sum kortsiktig gjeld	768 356	514 364
Sum gjeld	2 065 287	1 920 250
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 687 592	2 242 579



Organisasjonsnr: 919 654 465
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7687

Thurmannskogen 2 Sameie



Velkommen til årsmøte i Thurmannskogen 2 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7687>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Thurmannskogen 2 Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Birgitte Pedersen

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
Per Arne Bjerkli og Yngve Paulsen

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7687 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Ødegaard



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Birgitte Pedersen	Elisabeth Grannemans V 14
Styremedlem	Thor Ivar Ask	Elisabeth Grannemans V 14
Styremedlem	Terje Ulf Johansen	Elisabeth Grannemans V 12
Styremedlem	Knut Henning Krister	Elisabeth Grannemans V 14

Valgkomiteen

Tore Leif Hansen	Elisabeth Grannemans V 14
Arvid Sand	Elisabeth Grannemans V 14

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan nås på e-post thurmannskogen2@styrerommet.no Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 2 Sameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

Thurmannskogen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919654465, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 450

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

Thurmannskogen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid 2023/2024

Styret har hatt 18 ordinære styremøter og flere hastemøter i siste periode.

Styret har i tillegg fast oppfølging av leverandøravtaler og oppfølging av service – og vedlikehold av fellesområdene våre.

Vi må fortsatt leve med høye energipriser og økte kostnader fremover. Garantitiden er over og det betyr at vi må koste alt vedlikehold og alle reparasjoner selv.

Styret holder fortsatt fokus på kostnader uten at det skal gå utover sikkerhet og vedlikehold.

Forsikring:

Skiftet forsikringsselskap fra IF forsikring til Protector Forsikring ASA.

Fulgt opp forsikringsaker.

TV og bredbånd

Ny ruter fra Telia. Denne saken har vi fremdeles dialog med Telia om.

Parkering:

Endret regler for gjesteparkering.

Garasje:

Styret har startet arbeidet med å skifte ut alt taklys i garasjen med LED lys.

Avfallshåndtering:

Ny beholder for matavfall.

Uterommet:

Det har vært utført beplanting, lusing og beskjæring i grøntområdet. I tillegg er det lagt kantstein rundt ved pergolaen slik at dette området har fått en fin innramming.

En stor takk til de som har sørget for at uteområdet vårt har sett pent ut. Fra nå av skal TOMA igjen ta seg av stell av grøntområdet vårt.

Dugnad:

I mai ble det avholdt dugnad i uteområdet. Etter dugnaden ble det servert pølser og noe å drikke.

Sosialt:

I 2023 var det vår tur til å arrangere julegrantenning. Det ble servert gløgg og pepperkaker og nissen kom og delte ut poser til barna.

Opprettet Facebook side for sameiet.

Ventilasjonsanlegget:

Ventilasjonsanlegget har blitt jevnlig kontrollert. I vinter oppsto det problemer med anlegget da det både var frostalarm og tilstopping av luftinnsug på grunn av snøfokk. Dette medførte en snø- og isryddingsjobb på taket. Dette arbeidet ble utført av styret. Ellers er det vært utskifting av varmeveksler og motorer/lager.

Sprinkelanlegg og vann/VVS:

Vi har hatt gjennomgang av sprinkleranlegget, da anlegg med galvaniserte rør kan utvikle uønskede gasser som kan frigjøres ved utløsning av anlegget. Det er heldigvis ikke funnet grunn til å gjøre utskiftninger.



Thurmannskogen 2 Sameie

Det har vært utskifting av begge sirkulasjonspumpene ved vanninntaket, noe som var en høy kostnad for sameiet. Vanninntaket mangler filter, noe som vi bør vurdere å få installert. Vi må ellers tilstrebe å holde vannforbruket nede, da kostnader for vann og avløp er blitt veldig dyrt.

Elektro:

Avsluttet avtalen med Sæther Elektriske og inngått ny avtale med Leithe og Christiansen.

Komfyrvakter:

De vi har er ikke lenger godkjente slik at det er satt i gang et arbeide med å bytte disse.

Trafikk:

Styret har sendt inn brev til fylkesmannen med anmodning om nedsettelse av fartsgrensen i Nordliveien.

Andre oppgaver:

Vann og strømforbruk i fellesområde overvåkes hver måned
Jevnlig vasking av garasjegulv
Vask av garasjeport
Vask av molokk
Diverse reparasjonsarbeider
Kontroll/ettersyn og vaktmesterrunder
Skifte av lyspærer
Vedlikehold av låsesystemet (bestiller deler og utfører arbeidet selv)
Kontroll og vedlikehold av markeringslys og ledelys
Ordne heisestopper og følge opp heisene
Ordne brannalarmer og skifte detektorer
Taksjekk
Lekeplassjekk
Overvåke vannforbruk
Kontakt med servicefolk

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

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak endringer i innkrevningen. A-konto kaldtvann er trukket ut fra felleskategori på felleskostnader. Dette er opprettet en egen kategori for A-konto kaldtvann som ikke var opprettet ved budsjettering og dermed gir et avvik.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til ventilasjon, kostandsføring av tidligere energiavregninger og økte kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 882 877. Dette er en reduksjon fra 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog kommunes kommunale avgifter økte med 20 % for renovasjon, 48 % for vann og på 4 % avløp.

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 Thurmannskogen 2 Sameie.

Lån

Thurmannskogen 2 Sameie har lån i Handelsbanken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thurmannskogen 2 Sameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7037 Årsrapport 2023.pdf



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, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Thurmannskogen 2 Sameie

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 319 723	3 635 489	3 988 000	4 567 000
Innbetalinger		12 153	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		97 000	53 462	0	100 000
Andre inntekter	3	27 500	433 592	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 456 377	4 122 543	3 988 000	4 667 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-9 090	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 375	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-126 993	-106 621	-129 000	-134 700
Konsulenthonorar	7	-8 875	-18 240	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-743 568	-642 356	-511 500	-809 500
Forsikringer		-165 244	-155 772	-172 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-1 476 323	-2 151 184	-1 080 500	-1 831 000
Energi/fyring	10	-608 903	-343 427	-683 000	-683 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 295	-246 739	-220 000	-300 700
Andre driftskostnader	11	-354 029	-414 954	-454 050	-451 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 074 445	-4 373 918	-3 560 300	-4 670 850
DRIFTSRESULTAT		-618 068	-251 375	427 700	-3 850
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	8 248	3 019	0	0
Finanskostnader	13	-90 203	-37 903	-66 000	-85 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 955	-34 884	-66 000	-85 000
ÅRSRESULTAT		-700 023	-286 259	361 700	-88 850
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-322 329	-286 259		
Udekket tap		-377 694	0		



Thurmannskogen 2 Sameie

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	36 360	45 450
SUM ANLEGGSMIDLER		36 360	45 450
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 556	37 575
Kundefordringer		1	5 054
Forskuddsbetalte kostnader		409 399	270 095
Andre kortsiktige fordringer		0	9 923
Energiavregning	17	0	1 000 644
Driftskonto OBOS-banken		1 226 125	863 954
Sparekonto OBOS-banken		10 152	9 885
SUM OMLØPSMIDLER		1 651 232	2 197 129
SUM EIENDELER		1 687 592	2 242 579
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	322 329
Udekket tap	15	-377 694	0
SUM EGENKAPITAL		-377 694	322 329
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 296 931	1 405 887
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 296 931	1 405 887
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		78 475	74 062
Leverandørgjeld		408 473	424 197
Påløpte renter		7 435	6 012
Påløpte avdrag		0	9 833
Energiavregning	17	273 972	0
Annen kortsiktig gjeld		0	260
SUM KORTSIKTIG GJELD		768 356	514 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 687 592	2 242 579



Thurmannskogen 2 Sameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lørenskog, 22.04.2024
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Birgitte Pedersen/s/

Thor Ivar Ask/s/

Terje Ulf Johansen/s/

Knut Henning Krister/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 867 568
Kabel-TV	286 080
Garasjeleie	174 300
Konstatert tap på krav	-4 025
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 323 923



Thurmannskogen 2 Sameie

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 319 723

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Diverse	20 000
Nettinnbetalinger	2 000
Nøkler	5 500
SUM ANDRE INNTEKTER	27 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor 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 2022/2023, og er på kr 250 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 875
SUM KONSULENTHONORAR	-8 875

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-13 823
Drift/vedlikehold VVS	-154 754
Drift/vedlikehold elektro	-140 237
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 016
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 739
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 129
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-219 711
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 979
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-1 181
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-743 568



Thurmannskogen 2 Sameie

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 046 975
Feieavgift	-2 906
Renovasjonsavgift	-426 442
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 476 323

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-276 893
Fjernvarme	-332 010
SUM ENERGI / FYRING	-608 903

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-1 145
Driftsmateriell	-8 334
Renhold ved firmaer	-192 211
Snørydding	-72 888
Gressklipping	-60 786
Andre fremmede tjenester	-1 537
Trykksaker	-931
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-6 975
Bank- og kortgebyr	-3 914
Velferdskostnader	-2 339
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-354 029

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 526
Renter av sparekonto i OBOS-banken	267
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 082
Andre renteinntekter	373
SUM FINANSINNTEKTER	8 248

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-90 203
SUM FINANSKOSTNADER	-90 203

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gulvaskemaskin	
Tilgang 2023	45 450
Avskrevet i år	-9 090
	36 360



Thurmannskogen 2 Sameie

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	36 360
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 090
--------------------------------	---------------

NOTE: 15

AKSJEKAPITAL

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,75 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

94 113

Nedbetalt i år

108 956

-1 296 931

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 296 931
------------------------------------	-------------------

NOTE: 17

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)

-2 778 225

SUM INNTEKTER

-2 778 225

KOSTNADER

Techem

130 085

Fjernvarme

2 326 421

SUM KOSTNADER

2 456 507

Uoppgjorte avregninger

47 746

SUM ENERGIAVREGNING	-273 972
----------------------------	-----------------



Thurmannskogen 2 Sameie

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.



Thurmannskogen 2 Sameie

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring. 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.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.24

Selskapsnummer: 7687 Selskapsnavn: Thurmannskogen 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Birgitte Pedersen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Arne Bjerkli og Yngve Paulsen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Morten Ødegaard



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.