



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 767 040  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

### 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, 23.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 633 561	5 054 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 633 561</b>	<b>5 054 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 800	3 290
Annen driftskostnad		2 860 834	2 713 692
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 040 784</b>	<b>2 888 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 592 777</b>	<b>2 165 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 342	5 143
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 342</b>	<b>5 143</b>
Annen finanskostnad		989 500	1 200 185
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>989 500</b>	<b>1 200 185</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-985 158</b>	<b>-1 195 042</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 607 618	970 898
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 680 099	184 387 251
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 766 961	4 693 161
Sum varige driftsmidler		189 447 060	189 080 412
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		189 447 060	189 080 412
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		108 216	125 020
Sum fordringer		108 216	125 020
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 127	906 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 127	906 404
Sum omløpsmidler		945 343	1 031 424
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 392 403</b>	<b>190 111 836</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>10 200</b>	<b>10 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 566 087	4 958 469
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 566 087</b>	<b>4 958 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 576 287</b>	<b>4 968 669</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 692 442	47 001 513
Øvrig langsiktig gjeld		138 046 050	138 046 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>183 738 492</b>	<b>185 047 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>183 738 492</b>	<b>185 047 563</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 444	7 340
Leverandørgjeld		15 201	48 087
Annen kortsiktig gjeld		57 979	40 178
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>77 624</b>	<b>95 605</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 816 116</b>	<b>185 143 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 392 403</b>	<b>190 111 836</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446448

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 767 040  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2021

**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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 982 767 040  
THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 633 561	5 054 071
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 633 561</b>	<b>5 054 071</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 800	3 290
Annen driftskostnad		2 860 834	2 713 692
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 040 784</b>	<b>2 888 132</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 592 777</b>	<b>2 165 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 342	5 143
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 342</b>	<b>5 143</b>
Annen finanskostnad		989 500	1 200 185
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>989 500</b>	<b>1 200 185</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-985 158</b>	<b>-1 195 042</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 607 618	970 898
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>



Organisasjonsnr: 982 767 040  
THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		184 680 099	184 387 251
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 766 961	4 693 161
Sum varige driftsmidler		189 447 060	189 080 412
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		189 447 060	189 080 412
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		108 216	125 020
Sum fordringer		108 216	125 020
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		837 127	906 404
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		837 127	906 404
Sum omløpsmidler		945 343	1 031 424
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 392 403</b>	<b>190 111 836</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 566 087	4 958 469
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 566 087</b>	<b>4 958 469</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 576 287</b>	<b>4 968 669</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 692 442	47 001 513
Øvrig langsiktig gjeld	138 046 050	138 046 050
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>183 738 492</b>	<b>185 047 563</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>183 738 492</b>	<b>185 047 563</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 444	7 340
Leverandørgjeld	15 201	48 087
Annen kortsiktig gjeld	57 979	40 178
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>77 624</b>	<b>95 605</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>183 816 116</b>	<b>185 143 168</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>190 392 403</b>	<b>190 111 836</b>



Organisasjonsnr: 982 767 040  
THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG

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



## Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Thurmannsgt. 10 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- **Møtet åpnes 20.05.2021**
- **Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 23.05.2021**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Thurmannsgt. 10 Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

**Årsmøtet åpnes 20.05.2021 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 23.05.2021**

**Selskapsnummer: 5384 Selskapsnavn Thurmannsgt. 10 Brl**

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

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

Signatur: \_\_\_\_\_

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Anette T. Utnes og Anne Yttervik velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Forslag fra Stein Kolstø, se årsrapport for saksfremstilling

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag fra Eli Brox bytte av forretningsfører

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler att denne saken blir forkastet da vi pr dags dato har et meget bra samarbeide med OBOS. De har også to meget bra verktøy i dag for å hjelpe styret som styrerommet og VIBBO som funker meget bra og er lette å bruke for de som sitter i styret samt att beboere bruker VIBBO aktivt.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag fra Christian Valeur Lundestad, Endring av borettslagets vedtekter for å tillate korttidsleie.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag fra Christian Valeur Lundestad, Endring husordensregler §7 Ro

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag fra Alexander Chaibi, Oppgradering av uteområde 6 etg. Mellom B og C inngang

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler dette forslaget da vi allerede er på saken pr dags dato og holder å innhente anbud for terrasse/uteområde i toppetasjen i oppgang A, B og C.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag fra Rune Kristiansen, Oppgradering av takterrasse i 6 etg. Samt maling av vinduer utvendig

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler att denne saken blir fulgt opp så fort som mulig.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag fra Kristin Norseth, utvendig solskjerming

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at denne saken blir forkastet da vi mener att de som er plaget med dette er primært de som bor i toppetasjen, 6 etasje. Det finnes i dag mye bra solskjerming for montering inne i leilighetens vinduer.

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--



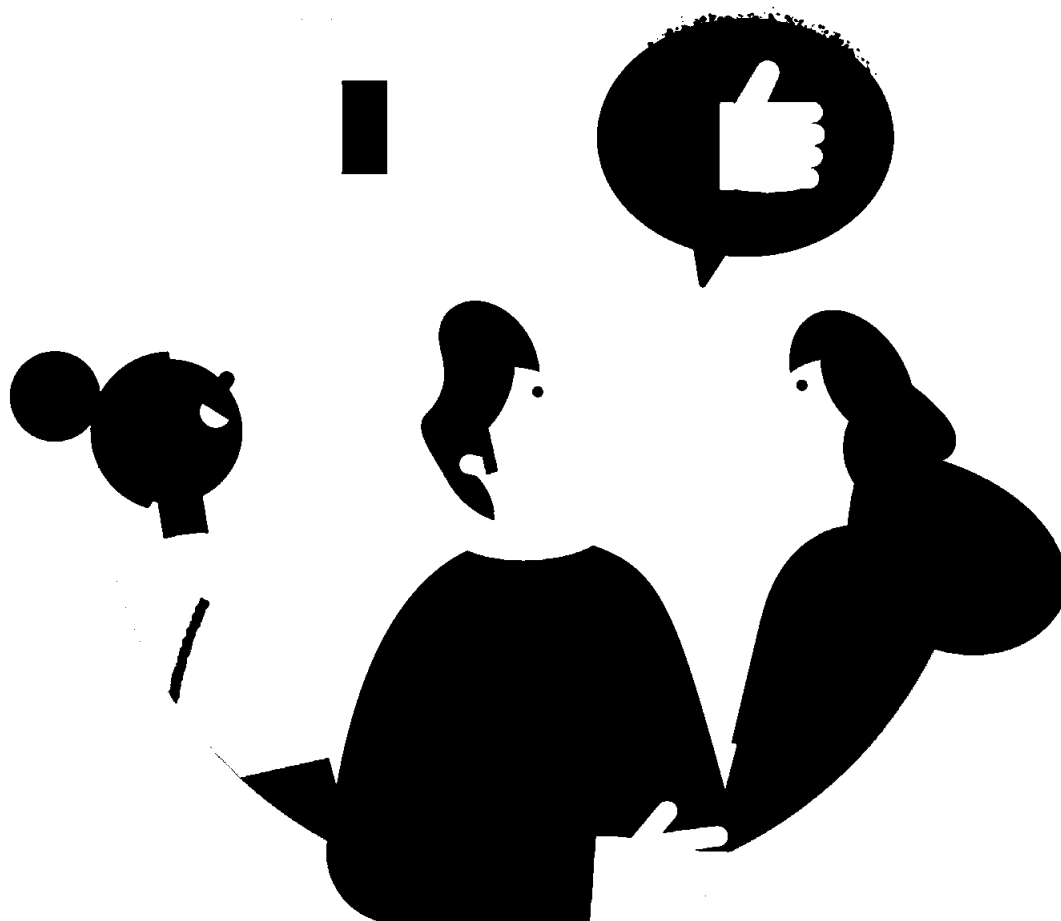
**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Styreleder og styremedlem velges for 1 år.

varamedlemmer velges for 1 år, det skal velges kun 2 av 3 vara.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Rune Kristiansen	
Styremedlem	Ana Wiske	
Varamedlem	Anette Therese Utnes	
Varamedlem	Kristin Norseth	
Varamedlem	Maria Knudsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder Rune Kristiansen innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert. Adresse: Thurmanns Gate 10 B, 0461 Oslo



## Årsmøte 2021

Thurmannsgt. 10 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 23. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Thurmannsgt. 10 Brl. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 23. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5384>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag fra Stein Kolstø
6. Bytte av forretningsfører.
7. Endring av borettslagets vedtekter for å tillate korttidsutleie
8. Endring av husordensreglenes §7 Ro
9. Uteområde betg. Mellom B og C inngang
10. Oppgradering av takterrassene i 6 etasje i borettslaget, samt maling av vinduer utvendig da de begynner å bli slitt.
11. Utvendig solskjerming
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Thurmannsgt. 10 Brl**

Rune Kristiansen

Anders Grønli

Christian Valeur Lundestad

Anne-Marit Yttervik



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Anette T Utnes og Anne M Yttervik.

**Forslag til vedtak**

Anette T Utnes og Anne M Yttervik er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Rune Kristiansen	2020 - 2021
Styremedlem	Anders Grønli	2020 - 2022
Styremedlem	Christian Valeur Lundestad	2020 - 2022
Styremedlem	Anne-Marit Yttervik	2020 - 2022
Varamedlem	Maria Sophie Knudsen	2020 - 2021
Varamedlem	Kristin Norseth	2020 - 2021
Varamedlem	Anette Therese Utnes	2020 - 2021

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Thurmannsgt. 10 Borettslag

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 med følgende adresse:

Thurmanns Gate 10

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.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Thurmannsgt. 10 Borettslag 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Thurmannsgt. 10 Brl

## Styrets arbeide i inneværende periode.

Styret har i inneværende periode hatt flere små og større oppdrag/jobber i året som har gått. Vi har fått montert opp ladeanlegg for el-biler fra LADEKLAR, dette virker meget bra både for borettslaget og de som leier denne tjenesten fra LADEKLAR.

Vi har også fått bygget inn 33 stk boder nede i garasjen som var utsatt for både herværk og innbrudd Det virker som dette har hjulpet masse da det er lite henvendelser fra de som disponerer disse bodene om forsøk på innbrudd.

Ellers holder styret på med en større oppgradering av heisene aom tar litt tid om dagen da leverandøren venter på deler. Samt mindre forefallende jobber i gården.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 5 091 886,-.  
Andre inntekter består i hovedsak av tilskuddsmidler «OBOS gir tilbake».

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 040 784,-.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 607 618,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 541 675, på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 1 065 943,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 867 719,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 29 980,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannsgt. 10 Borettslag.

### **Lån**

Thurmannsgt. 10 Borettslag har lån i OBOS Banken. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thurmannsgate 10 Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thurmannsgate 10 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



## THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>935 819</b>	<b>635 100</b>	<b>935 819</b>	<b>867 719</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 607 618	970 898	1 087 500	1 218 500
Tilbakeføring av avskrivning	16 8 800	3 290	0	0
Tillegg salgssum anl. midler	16 0	20 000	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -405 725	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -767 396	-693 468	-657 000	-847 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	18 -541 675	0	0	0
Endring egenkapital i fellesanlegg	22 30 277	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-68 101</b>	<b>300 720</b>	<b>430 500</b>	<b>371 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>867 719</b>	<b>935 819</b>	<b>1 366 319</b>	<b>1 239 219</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	945 343	1 031 424		
Kortsiktig gjeld	-77 624	-95 605		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>867 719</b>	<b>935 819</b>		



Thurmannsgt. 10 Brl

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 608 219	1 733 633	1 990 008	1 664 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 438 924	3 319 360	3 397 992	3 398 000
Andre inntekter	3	44 743	1 078	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>5 091 886</b>	<b>5 054 071</b>	<b>5 388 000</b>	<b>5 062 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-21 500
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	16	-8 800	-3 290	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 788	-12 465	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-158 340	-153 878	-158 500	-162 000
Konsulenthonorar	7	-32 323	-34 215	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-551 660	-438 683	-490 000	-510 000
Forsikringer		-292 374	-276 019	-286 000	-311 000
Kommunale avgifter	9	-852 144	-810 381	-811 000	-818 000
Garasjer	10	-125 086	-124 392	-124 500	-124 500
Andre anlegg	11	-163 076	-132 488	-133 000	-133 000
Energi/fyring		-46 084	-69 044	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-356 000	-349 599	-360 000	-364 000
Andre driftskostnader	12	-271 960	-312 528	-306 000	-305 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 040 784</b>	<b>-2 888 132</b>	<b>-2 967 500</b>	<b>-3 026 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		541 675	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 592 777</b>	<b>2 165 939</b>	<b>2 420 500</b>	<b>2 035 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	4 342	5 143	0	0
Finanskostnader	14	-989 500	-1 200 185	-1 333 000	-817 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-985 158</b>	<b>-1 195 042</b>	<b>-1 333 000</b>	<b>-817 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 607 618</b>	<b>970 898</b>	<b>1 087 500</b>	<b>1 218 500</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 607 618	970 898		



Thurmannsgt. 10 Brl

## THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	173 498 125 173	175 000
Tomt		10 900 000	10 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	281 974	312 251
Andre varige driftsmidler	16	4 766 961	4 693 161
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>189 447 060</b>	<b>189 080 412</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		298	9 857
Forskuddsbetalte kostnader		106 227	103 770
Andre kortsiktige fordringer	17	1 691	11 393
Driftskonto OBOS-banken		77 688	199 624
Sparekonto OBOS-banken		759 439	706 780
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>945 343</b>	<b>1 031 424</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>190 392 403</b>	<b>190 111 836</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen egenkapital	18	6 566 087	4 958 469
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 576 287</b>	<b>4 968 669</b>



Thurmannsgt. 10 Brl

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	19	45 692 442	47 001 513
Borettsinnskudd	20	138 046 050	138 046 050
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>183 738 492</b>	<b>185 047 563</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		57 979	39 784
Leverandørgjeld		15 201	48 087
Påløpte renter		4 444	7 340
Annen kortsiktig gjeld		0	394
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>77 624</b>	<b>95 605</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>190 392 403</b>	<b>190 111 836</b>
---------------------------------	--	--------------------	--------------------

Pantstillelse	21	205 014 050	200 745 050
Garantiansvar	22	191 652	58 057

Oslo, 27.4.2021

Styret i Thurmannsgate 10 Borettslag

Rune Kristiansen/s/

Anders Grønli/s/ Christian V. Lundestad/s/

Anne-marit Yttervik/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **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. 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.

### **SKATTETREKKSkonto**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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.



Thurmannsgt. 10 Brl

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 921 724
Garasje	476 544
Eiendomsskatt	40 656
Kapitalkostnader på IN-lån	1 316 286
Kapitalkostnader på IN-lån 2	331 486
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-31 660
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	-7 893
Overført til kapitalkostnader	-1 608 219
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 438 924</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskontro	68
Nøkkelbrikker	2 200
Tilskuddsmidler fra OBOS gir tilbake	42 475
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>44 743</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 788.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OPAK AS	-25 350
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 973
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 323</b>



Thurmannsgt. 10 Brl

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-258 703
Drift/vedlikehold VVS	-15 166
Drift/vedlikehold elektro	-13 039
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 816
Drift/vedlikehold heisanlegg	-90 839
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 714
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 676
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-707
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-551 660</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 713
Vann- og avløpsavgift	-385 827
Renovasjonsavgift	-425 997
Kommunale avgifter	394
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-852 144</b>

**NOTE: 10**

**GARASJER**

**KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader	-124 392
Avregning 2019	-694
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-125 086</b>

**SUM GARASJER**

**-125 086**

**NOTE: 11**

**ANDRE ANLEGG**

**KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Felleskostnader	-132 488
Avregning 2019	-30 588
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-163 076</b>

**SUM ANDRE ANLEGG**

**-163 076**



Thurmannsgt. 10 Brl

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 423
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 295
Lyspærer og sikringer	-2 309
Vaktmestertjenester	-91 417
Renhold ved firmaer	-115 853
Fuktkartlegging, juletre, mm	-22 000
Trykksaker	-831
Andre kontorkostnader	-1 481
Telefon, annet	-484
Porto	-2 840
Gaver	-1 061
Bankgebyr	-3 967
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-271 960</b>

**NOTE: 13**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	193
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 659
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	485
Andre renteinntekter	1 005
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 342</b>

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-724 834
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-180 565
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-17 911
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-66 190
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-989 500</b>

**NOTE: 15**

**BYGNINGER**

Tilgang 2000	173 175 000
Tilgang i år	323 125
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>173 498 125</b>

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.



Thurmannsgt. 10 Brl

**NOTE: 16**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr			
Kostpris	16 372		
Avskrevet tidligere	-16 371		1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2000	4 680 000		4 680 000
Lekehytte			
Tilgang 2018	37 074		
Tilskudd fra velforening	-20 000		
Avskrevet tidligere	-3 914		
Avskrevet i år	-3 290		9 870
Terrasser			
Tilgang 2020	82 600		
Avskrevet i år	-5 510		77 090
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>4 766 961</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-8 800</b>

**NOTE: 17**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN		1 691	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>1 691</b>	

**NOTE: 18**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		813 882	
Egenkapital fra IN tidligere år		6 415 862	
Egenkapital fra IN 2020		541 675	
Reduksjon EK fra IN	-	1 205 332	
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>		<b>6 566 087</b>	

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.



Thurmannsgt. 10 Brl

**NOTE: 19**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 44 år.

Opprinnelig 2015

-4 249 443

Nedbetalt tidligere

280 724

Nedbetalt i år

64 576

-3 904 143

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 47 år.

Opprinnelig 2001

-46 018 750

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 899 308

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

559 792

Nedbetalt tidligere, IN

5 666 711

Nedbetalt i år, IN

412 835

-33 480 104

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2011

-12 000 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

2 670 786

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

143 028

Nedbetalt tidligere, IN

749 151

Nedbetalt i år, IN

128 840

-8 308 195

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

**-45 692 442**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



Thurmannsgt. 10 Brl

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-138 046 050
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-138 046 050</b>

**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 046 050
Pantelån	45 692 442
Beregnete IN-forpliktelser	5 752 205
<b>TOTALT</b>	<b>189 490 697</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	173 498 125
Tomt	10 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>184 398 125</b>



**NOTE: 22**

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 105 016. 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.

Selskapet eier 27,94 % av Sagene Ring Vel.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sagene Ring Vel og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Vel og utgjør kr 86 636. Selskapets andel i Sagene Ring Vel vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Andel av total egenkapital i Sagene Ring Garasjesameie er 27,94%

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i Sagene Ring Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader andre anlegg.



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **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.

### **Vaktmester**

Thurmannsgt. 10 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **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](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 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.

### **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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.



Thurmannsgt. 10 Brl

### **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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30 mai og 30 november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Thurmannsgt. 10 Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler att honoraret blir vedtatt av generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000,-.



Sak 5

## **Forslag fra Stein Kolstø**

**Forslag fremmet av:** Stein Kolstø

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sakspapir er innsendt tidligere. Saken ble utsatt på gen. forsamling 2020

### **Styrets innstilling**

Styret holder på med dette pr dags dato og har satt OBOS Prosjekt på denne saken.

### **Forslag til vedtak**

"På bakgrunn av behov for vedlikehold beskrevet i brev og tegning sendt styret juni 2015 (vedlagt) - og ytterligere skader oppstått i de fem årene som er gått - vedtar generalforsamlingen for Thurmanns gate 10 Borettslag følgende vedtak.

Styret i Thurmanns gate 10 Borettslag skal gjennomføre følgende vedtak.

1: Gjennomføre en faglig tilstandsvurdering av taket, undersøke for mugg, råte, mose, insekter osv, samt beslag, taknedløp, behov for maling av vegger og takkonstruksjoner i 6 og 7 etasje, gulv og treverk på terrasser og terrassenes rekkverk, metallrekkverk på svalgangene og alt ellers som har med taket med tilhørende konstruksjoner på Thurmanns gate 10 å gjøre, (f eks ved hjelp at teknisk avdeling i OBOS)

2 Innhente pris- og gjennomføringstilbud på arbeidene som er vurdert nødvendige (på bakgrunn av tilstandsvurderingen i pkt 1) fra anerkjente håndverksbedrifter, og bruke profesjonelle prosjektledere til innhenting(f eks OBOS). Det skal stille kvalitetskrav som tilbudene skal tilfredsstillende.

3 Bruke profesjonelle prosjektledere (f eks OBOS) til å vurdere tilbudene innhentet i pkt 2, angi hvilke kontrakter og garantiformularer som skal brukes, og innstille valg av håndtverker til styret.

4 Behandle innstillingen fra teknisk undersøkelse og innkomne tilbud fra pkt 1, 2 og 3 og finansierer arbeidene, og skrive kontrakt med den valgte tilbyder.

5 Bruke profesjonelle prosjekt- og anleggsledere (f eks OBOS) til å drive prosjektet gjennom på bakgrunn av kontrakt i pkt 4, følge opp og kontrollere pågående håndtverksarbeider, kontrollere kvaliteten på ferdig utført arbeid , og godkjenne fakturaer og timelister for utbetaling.

6 Gjennomføre ferdigbefaring for overtakelse av arbeide, slik at garantiperioden starter.

7 Gjennomfør befaring og kontroll av alle arbeidene etter ett år.

Arbeidene skal være utført i løpet av året 2021"



Sak 6

**Bytte av forretningsfører.**

**Forslag fremmet av:** Eli Brox

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Viser til siste tids hendelser i Obos,

**Styrets innstilling**

Styret anbefaler att denne saken blir forkastet da vi pr dags dato har et meget bra samarbeide med OBOS. De har ogs a to meget bra verktøy i dag for å hjelpe styret som styrerommet og VIBBO som funker meget bra og er lette å bruke for de som sitter i styret samt att beboere bruker VIBBO aktivt.

**Forslag til vedtak**

Foreslår att styret utreder/undersøker og bytter til annen forretningsfører i det nærmeste.

Eli Brox.



Sak 7

## **Endring av borettslagets vedtekter for å tillate korttidsutleie**

**Forslag fremmet av:** Christian Valeur Lundestad

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Lov om borettslag ble endret med virkning fra 1. januar 2020 til å tillate korttidsutleie uten eget samtykke fra styret. Borettslagets vedtekter bør endres for å gjenspeile denne endringen.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler forandres gens regelverk med korttids utlei for opptil 30 døgn innenfor et kalenderår. Utover dette må det søkes godkjenning hos styret ved lengre tids utle av leiligheten.

### **Forslag til vedtak**

Borettslagets vedtekter, §4-2, avsnitt 3, endres fra dagens tekst:

"Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning."

til

"Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."



Sak 8

### **Endring av husordensreglens §7 Ro**

**Forslag fremmet av:** Christian Valeur Lundestad

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler kan leses som om de åpner for håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre på søn- og helligdager. Dette er i strid med Lov om helligdager og helligdagsfred, §3, 1. avsnitt:

"På helligdag fra kl 00 til kl 24 samt påske-, pinse- og julaften etter kl 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm."

For ordens skyld, §2 definerer vanlige søndager som helligdag.

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler disse endringer i borettslagets husordens regler.

#### **Forslag til vedtak**

Husordensreglens §7, 2. avsnitt endres fra dagens tekst:

"Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl. 10.00 og etter klokken 18.00 lørdager, søn- og helligdager, og ikke før kl.08.00 og etter 20.00 hverdager."

til

"Håndverksarbeider som kan være til sjenanse for andre må ikke utføres før kl. 10.00 og etter klokken 18.00 lørdager, ikke før kl.08.00 og etter 20.00 hverdager, ikke på søndager og helligdager, og ikke påske-, pinse- og julaften etter kl 16.

Alt støyende arbeid bør uansett annonseres i god tid til beboerne ved hjelp av Vibbo eller tilsvarende kanal."



Sak 9

### **Uteområde 6etg. Mellom B og C inngang**

**Forslag fremmet av:** Aleksander Chaibi

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Hei Styret,

For et par år siden ble uteområdet i 6 etg. mellom oppgangene B og C hvor det er kvadratisk stenbelegg besluttet å oppgraderes såvidt jeg husker. Som en konsekvens av at uteområdet er utsatt for regn/vann, og også tilhørende rekkverk begynt å råtne.

Jeg fremmer dette forslaget for Generalforsamlingen slik at vi kan få en konkret plan fra styret på hva som er tiltenkt å gjøres og ikke minst, når vi arbeidet bli gjort.

Mvh

Aleksander Chaibi

#### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler dette forslaget da vi allerede er på saken pr dags dato og holder på og innhente anbud for terrasse/uteområde i toppetasjen i oppgang A, B og C.

#### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter anbud på oppgradering av uteareal i 6 etg. mellom oppgangene B og C, og iverksetter utbedring i 2021 og fortrinnsvis før vinteren kommer.



Sak 10

## **Oppgradering av takterrassene i 6 etasje i borettslaget, samt maling av vinduer utvendig da de begynner å bli slitt.**

**Forslag fremmet av:** Rune Kristiansen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er nå på tide att borettslaget utbedrer takterrassene i 6 etasje da de begynner å se mindre bra ut. Når gården ble bygget i 1998-99 så ble hellingen på disse ikke gjort riktig på enkelte steder sånn att vann samler seg under stein hellene og ikke renner ned i nedfalls renner for vann. Samt att denne etasjen er mer utsatt for vær og vind.

Vinduer i borettslaget bør også skrapes og males nå da dette ikke er blitt gjort siden gården var ny og man kan se pr dags dato att dette trengs nå.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler att denne saken blir fulgt opp så fort som mulig.

### **Forslag til vedtak**

Jeg foreslår att styret innhenter anbud på disse jobbene fra entreprenører som påtar seg slike jobber. Dette er 2 større jobber som også krever innhenting av finansiering for jobbene.



Sak 11

## Utvendig solskjerming

**Forslag fremmet av:** Kristin Norseth

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Somrene er varmere enn før, og leilighetene blir svært varme når sola står på og temperaturen stiger. Innvendig solskjerming er langt fra tilstrekkelig. Den tar av for lyset, men hindrer ikke oppvarming av vindusflaten. Bare utvendig skjerming hjelper. Det mest effektive er ytre screens, evt. utvendige persienner. Men screens er effektivt og mer diskret på enhver fasade. For et borettslag er det viktig med en enhetlig fasade. Vi vil derfor be styret utrede saken og anbefale leverandør samt innhente pristilbud som den enkelte beboer evt. kan benytte seg av.

Fremmet av: kristin Norseth

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at denne saken blir forkastet da vi mener at de som er plaget med dette er primært de som bor i toppetasjen, 6 etasje. Det finnes i dag mye bra solskjerming for monteing inne i leilighetens vinduer.

### Forslag til vedtak

A. Styret utreder saken og vedtar en funksjonell og estetisk tilfredsstillende løsning for ytre, enhetlig og effektiv solskjerming av vinduer.

B. Styret anbefaler leverandør og innhenter pristilbud.



Sak 12

### **Valg av tillitsvalgte**

Thurmannsgate 10 trenger nytt styre medlem da Anne Marit Yttervik ønsker å gi seg. Vi trenger også 2 varamedlemmer. Samt att styreleder er på valg også.

#### **Innstilling**

Rune Kristiansen. Styreleder.

Ana Wiske. Styremedlem.

Kristin Norseth. Varamedlem.

Anette Therese Utnes. Varamedlem.

Maria Knudsen. Varamedlem.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Rune Kristiansen**

**Valg av 1 Styremedlem** Velges for 1 år

**Ana Wiske**

Bra kandidat for borettslaget som ønsker å bidra til driften og ya tak i uteområdet.

**Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anette Therese Utnes**

Ønsker å stille som vara.

**Kristin Norseth**

Ønsker å stille som 2 vara til styret.

**Maria Knudsen**

Ønsker å sitte i borettslaget som varamedlem.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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