



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 015 991	3 456 377
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 015 991</b>	<b>3 456 377</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 090	9 090
Annen driftskostnad		2 863 322	3 780 105
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 157 662</b>	<b>4 074 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>858 329</b>	<b>-618 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 974	8 248
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 974</b>	<b>8 248</b>
Annen finanskostnad		87 104	90 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 104</b>	<b>90 203</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-77 130</b>	<b>-81 955</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		781 199	-700 023
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		27 270	36 360
Sum varige driftsmidler		27 270	36 360
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 270	36 360
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 595	5 557
Andre fordringer		312 893	409 399
Sum fordringer		345 487	414 956
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 778 357	1 236 277
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 778 357	1 236 277
Sum omløpsmidler		2 123 844	1 651 232
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 151 114</b>	<b>1 687 592</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		403 505	
Udekket tap			377 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>403 505</b>	<b>-377 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>403 505</b>	<b>-377 694</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		1 177 870	1 296 931
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 177 870</b>	<b>1 296 931</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 177 870</b>	<b>1 296 931</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 984	7 435
Leverandørgjeld		251 137	408 473
Annen kortsiktig gjeld		311 618	352 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>569 739</b>	<b>768 356</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 747 609</b>	<b>2 065 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 151 114</b>	<b>1 687 592</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504429

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 919 654 465  
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 015 991	3 456 377
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 015 991</b>	<b>3 456 377</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 090	9 090
Annen driftskostnad		2 863 322	3 780 105
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 157 662</b>	<b>4 074 445</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>858 329</b>	<b>-618 068</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 974	8 248
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 974</b>	<b>8 248</b>
Annen finanskostnad		87 104	90 203
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>87 104</b>	<b>90 203</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-77 130</b>	<b>-81 955</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		781 199	-700 023
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>



Organisasjonsnr: 919 654 465  
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		27 270	36 360
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		27 270	36 360
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		32 595	5 557
Andre fordringer		312 893	409 399
Sum fordringer		345 487	414 956
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 778 357	1 236 277
Sum omløpsmidler		2 123 844	1 651 232
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 151 114</b>	<b>1 687 592</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	403 505	
Udekket tap		377 694
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>403 505</b>	<b>-377 694</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>403 505</b>	<b>-377 694</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 177 870	1 296 931
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 177 870</b>	<b>1 296 931</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 177 870</b>	<b>1 296 931</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 984	7 435
Leverandørgjeld	251 137	408 473
Annen kortsiktig gjeld	311 618	352 447
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>569 739</b>	<b>768 356</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 747 609</b>	<b>2 065 287</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 151 114</b>	<b>1 687 592</b>



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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

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 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. 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](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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. Forslag til elektronisk låssystem
7. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Birgitte Pedersen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak  
Per Arne Bjerkli og Yngve Paulsen er valgt.

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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Kommentarer årsregnskap.pdf
3. 7687 Thurmannskogen 2 Sameie.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 kr 250 000.

#### Sak 6

### Forslag til elektronisk låssystem

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Styrets forslag

Styrets foreslår av sameiet går til innkjøp av et elektronisk låssystem.

#### Hvorfor:

Det handler om sikkerhet. Vi vet at det er mange nøkler på avveie og vi har stadig uvedkommende inne i oppgangene og garasjen vår.

Folk flytter uten å levere alle nøklene til ny eier eller mister nøklene sine. Noen låner ut nøkler til håndverkere som aldri leverer dem tilbake. Det betyr at vi IKKE har kontroll på hvem som har tilgang til bygningene våre.

Det er mange grunner til å oppgradere til elektronisk adgangskontroll. Det handler om sikkerhet, penger og arbeidsbelastning.

Løsningen er at beboerne betjener låsene med en egen elektronisk brikke eller med en app på mobilen.

En beboer som mister en brikke må bestille en ny gjennom styret eller på nett direkte fra leverandøren. Da kan man samtidig sørge for at den tapte brikken slettes fra systemet og dermed blir ubrukelig.



Folk i sameiet vil fremdeles ønske at håndverkere og gjester skal kunne låse seg inn. Nå vil det skje ved at hver enkelt beboer tildeler dem en midlertidig digital nøkkel på mobilen. Den slutter å fungere etter angitt tid, og sikkerheten er ivaretatt.

#### OPPSUMMERT:

Hvorfor nøkkelfri adgangskontroll?

Sikrere

Bedre kontroll

Færre nøkler på avveie

Mulig å gi tidsbegrenset tilgang enklere

Enkelt å bruke

Enkelt å dele nøkle

Forenkler nøkkeladministrasjon

Gjennomføring:

Alle låser på dører til oppganger og inn/ut av garasje byttes ut med vegglesere

Hver husstand for tildelt 3 brikker.

Nøklerne du har fra før benyttes til egen dør og postkasse.

Finansiering:

Prisen for låssystemer er 400.000 inkl. mva.

Låssystemet betales av sameiets midler slik at det ikke blir økte felleskostnader for seksjonseierne.

#### Styrets innstilling

Styrets forslag til vedtak:

Det blir oppgradert til elektronisk adgangskontroll.

#### Forslag til vedtak

Det blir oppgradert til elektronisk adgangskontroll.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Birgitte Pedersen

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Knut Henning Krister

**Valg av 2 styremedlem 1år** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Morten Ødegaard
- Thor Ivar Ask



## Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024/2025

Styret har hatt 20 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.

Økonomi:

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

Gjennom året har vi klart å få kontroll på kostnadene og har fått opparbeidet en mye bedre økonomi. Dette pga stor egeninnsats av styret og enkelte beboere. Lavere energipriser enn budsjettert har også bidratt til bedre økonomi.

Parkering:

Styret har gjennom hele perioden samarbeidet tett med parkeringsselskapet for å hindre ulovlig parkering i sameiet.

Garasje:

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

Dugnad:

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

Komfyrvakter:

Gjennomført skifte av komfyrvakter

Vannstoppere:

Gjennomført kontroll og skifte av batteri i lekkasjestoppere

Taklys svalegang:

Påbegynt arbeid med å bytte lamper i svalegangene i nr. 2-10

Åpent styrerom:

Styret holdt åpent styrerom i oktober for beboerne

Rens av ventilasjonskanaler

Ventilasjonskanalene (kjøkken og bad) ble rensert i Elisabeth Grannemansvei 2-10. Dette arbeidet ble gjennomført i september 2024. Tilsvarende rens i nr. 12, 14 og 16 vil bli gjort i løpet av 2025.

Diverse reparasjonsarbeider:

I 2024 ble det tettet lekkasje mellom balkonger i nr. 12 og 16.

Billadere:

Oppfølging av installering av ladere og fakturering av forbruk i samarbeid med OBOS

Andre oppgaver:

Overvåke vann og strømforbruk i fellesområde hver måned



Jevnlig vasking av garasjegulv

Vask av garasjeport

Vask av molokk

Vask av glasstak over innganger

Kontroll/ettersyn og vaktmesterrunder

Skifte av lyspærer

Skiftet lager i takvifter

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. Byttet fra 2G til 4G i alarm.

Taksjekk (fjernet mose)

Lekeplassjekk

Overvåke vannforbruk

Reparasjon av lysstolper ute

Ta inn og sette ut utemøbler + vedlikehold

Fjerning av skadedyr på busker

Opp og ned med juletre

Innkjøp/henting av strøsingel og bark

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.



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

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 901 572	3 319 723	4 567 000	4 296 000
Ladeinntekter EL-bil		88 857	97 000	100 000	100 000
Andre inntekter	3	25 562	39 653	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 015 991</b>	<b>3 456 377</b>	<b>4 667 000</b>	<b>4 396 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-9 090	-9 090	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 375	-9 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-133 538	-126 993	-134 700	-141 000
Konsulenthonorar	7	-9 911	-8 875	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-612 543	-743 568	-809 500	-1 180 000
Forsikringer		-251 393	-165 244	-150 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-335 014	-1 476 323	-1 831 000	-930 000
Energi/fyring	10	-806 786	-608 903	-683 000	-683 000
TV-anlegg/bredbånd		-302 066	-286 295	-300 700	-320 000
Andre driftskostnader	11	-397 697	-354 029	-451 700	-461 920
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 157 662</b>	<b>-4 074 445</b>	<b>-4 670 850</b>	<b>-4 205 920</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>858 329</b>	<b>-618 068</b>	<b>-3 850</b>	<b>190 080</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 974	8 248	0	0
Finanskostnader	13	-87 104	-90 203	-85 000	-76 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-77 130</b>	<b>-81 955</b>	<b>-85 000</b>	<b>-76 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>781 199</b>	<b>-700 023</b>	<b>-88 850</b>	<b>114 080</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		403 505	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-322 329		
Udekket tap		0	-377 694		
Reduksjon udekket tap		377 694	0		



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

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	27 270	36 360
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 270</b>	<b>36 360</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 595	5 557
Forskuddsbetalte kostnader		312 893	409 399
Driftskonto OBOS-banken		1 767 838	1 226 125
Sparekonto OBOS-banken		10 519	10 152
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 123 844</b>	<b>1 651 232</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 151 114</b>	<b>1 687 592</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		403 505	0
Udekket tap		0	-377 694
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>403 505</b>	<b>-377 694</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 177 870	1 296 931
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 177 870</b>	<b>1 296 931</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		94 121	78 475
Leverandørgjeld		251 137	408 473
Påløpte renter		6 984	7 435
Energiavregning	16	217 497	273 972
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>569 739</b>	<b>768 356</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 151 114</b>	<b>1 687 592</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 07.05.2025  
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Birgitte Pedersen/s/

Knut Henning Krister/s/

Thor Ivar Ask/s/

Morten Ødegaard/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 441 168
TV/brebånd	290 304
Garasje	170 100
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 901 572</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Administrasjonsgebyr	3 719
Nettinnbetalinger	400
Nøkler	4 800
Viderefakturering	16 643
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 562</b>

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

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

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 548
Andre konsulentonorarer	-3 364
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 911</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-13 250
Drift/vedlikehold VVS	-4 125
Drift/vedlikehold elektro	-52 201
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 298
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 672
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 884
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-211 992
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 399
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 723
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-612 543</b>

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

Vann- og avløpsavgift	170 174
Renovasjonsavgift	-505 188
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-335 014</b>

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-322 108
Fjernvarme	-484 678
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-806 786</b>

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

Annet driftsmateriale	-5 000
Renhold ved firmaer	-221 307
Snørydding	-76 754
Gressklipping	-71 088
Andre fremmede tjenester	-1 882
Kontor- og datarekvisita	-3 098
Trykksaker	-1 788
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 800
Andre kontorkostnader	-5 354
Bank- og kortgebyr	-3 990
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 636
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-397 697</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 116
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	858
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 974</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-87 104
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-87 104</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gulvaskemaskin	
Tilgang 2022	45 450
Avskrevet tidligere	-9 090
Avskrevet i år	-9 090
	27 270
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>27 270</b>

**SUM ÅRETSAVSKRIVNINGER****-9 090****NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2022	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	203 069
Nedbetalt i år	119 061
	-1 177 870
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 177 870</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 838 778
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-1 838 778</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	1 020 749
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 020 749</b>

Uoppgjorte avregninger	600 532
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-217 497</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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.



## Resultatanalyse 2024 Thurmannskogen 2 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	3 901 572	4 567 000	665 428	15 %
Ladeinntekter EL-bil	88 857	100 000	11 143	11 %
Andre inntekter	25 562	0	-25 562	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>4 015 991</b>	<b>4 667 000</b>	<b>651 009</b>	<b>14 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-35 250	-35 250	0	0 %
Styrehonorar	-250 000	-250 000	0	0 %
Avskrivninger	-9 090	0	9 090	100 %
Revisjonshonorar	-14 375	-10 000	4 375	-44 %
Forretningsførerhonorar	-133 538	-134 700	-1 162	1 %
Konsulenthonorar	-9 911	-15 000	-5 089	34 %
Drift og vedlikehold	-612 543	-809 500	-196 957	24 %
Forsikringer	-251 393	-150 000	101 393	-68 %
Kommunale avgifter	-335 014	-1 831 000	-1 495 986	82 %
Energi/fyring	-806 786	-683 000	123 786	-18 %
TV-anlegg/bredbånd	-302 066	-300 700	1 366	0 %
Andre driftskostnader	-397 697	-451 700	-54 003	12 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-3 157 662</b>	<b>-4 670 850</b>	<b>-1 513 188</b>	<b>32 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>858 329</b>	<b>-3 850</b>	<b>-862 179</b>	<b>22 394 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	9 974	0	-9 974	100 %
Finanskostnader	-87 104	-85 000	2 104	-2 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-77 130</b>	<b>-85 000</b>	<b>-7 870</b>	<b>9 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>781 199</b>	<b>-88 850</b>	<b>-870 049</b>	<b>979 %</b>



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er innført a-kontobeløp for kaldtvann. Dette var ikke hensyntatt når budsjettet ble utarbeidet.

A-kontobeløp for energi og kaldtvann føres ikke i resultatregnskapet, men motregnes faktiske kostnader knyttet til energiavregningen i et eget energiregnskap som føres i balansen.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kommunale avgifter for vann og avløp nå føres i balansen i et eget energiregnskap for avregning av energi og kaldtvann.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 894 931. Boligselskapet har hatt en positiv utvikling i arbeidskapitalen, men forventer at det påløper kostnader til drift og vedlikehold av bygningsmassen i årene som kommer. Det er svært kostbart å ta opp lån i et sameie og boligselskap ønsker derfor å ha oppspartemidler til kommende vedlikeholdskostnader.



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 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
7087 Thurmannskogen 2 Sameie.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 27.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.25

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Birgitte Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Per Arne Bjerkli og Yngve Paulsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></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 overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

For

Mot

**Sak 6 Forslag til elektronisk låssystem**

Det blir oppgradert til elektronisk adgangskontroll.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Birgitte Pedersen

**Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)**

Knut Henning Krister

**Styremedlem 1år (kun 2 skal velges)**

Morten Ødegaard

Thor Ivar Ask



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.