



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 523 174
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 483 927	1 410 893
Sum inntekter		1 483 927	1 410 893
Kostnader			
Lønnskostnad		76 447	77 018
Annen driftskostnad		867 847	1 070 068
Sum kostnader		944 294	1 147 086
Driftsresultat		539 633	263 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 994	12 391
Sum finansinntekter		15 994	12 391
Annen finanskostnad		57 052	43 735
Sum finanskostnader		57 052	43 735
Netto finans		-41 058	-31 344
Ordinært resultat før skattekostnad		498 575	232 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		498 575	232 463
Årsresultat		498 575	232 463
Totalresultat		498 575	232 463
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 575	232 463
Sum overføringer og disponeringer		498 575	232 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1	
Sum varige driftsmidler		1	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 329	20 144
Sum fordringer		34 329	20 144
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 597	777 348
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 597	777 348
Sum omløpsmidler		1 061 926	797 492
SUM EIENDELER		1 061 927	797 492

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		617 593	1 116 169
Sum opptjent egenkapital		-617 593	-1 116 169
Sum egenkapital		-617 593	-1 116 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 587 306	1 829 334
Sum annen langsiktig gjeld		1 587 306	1 829 334
Sum langsiktig gjeld		1 587 306	1 829 334
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		405	241
Leverandørgjeld		76 604	6 317
Annen kortsiktig gjeld		15 204	77 768
Sum kortsiktig gjeld		92 213	84 327
Sum gjeld		1 679 519	1 913 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 061 927	797 492



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383029

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 523 174
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 971 523 174
BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 483 927	1 410 893
Sum inntekter		1 483 927	1 410 893
Kostnader			
Lønnskostnad		76 447	77 018
Annen driftskostnad		867 847	1 070 068
Sum kostnader		944 294	1 147 086
Driftsresultat		539 633	263 807
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 994	12 391
Sum finansinntekter		15 994	12 391
Annen finanskostnad		57 052	43 735
Sum finanskostnader		57 052	43 735
Netto finans		-41 058	-31 344
Ordinært resultat før skattekostnad		498 575	232 463
Ordinært resultat etter skattekostnad		498 575	232 463
Årsresultat		498 575	232 463
Totalresultat		498 575	232 463
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		498 575	232 463
Sum overføringer og disponeringer		498 575	232 463



Organisasjonsnr: 971 523 174
BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 329	20 144
Sum fordringer		34 329	20 144
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 027 597	777 348
Sum omløpsmidler		1 061 926	797 492
SUM EIENDELER		1 061 927	797 492
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		617 593	1 116 169



Sum opptjent egenkapital	-617 593	-1 116 169
Sum egenkapital	-617 593	-1 116 169
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 587 306	1 829 334
Sum annen langsiktig gjeld	1 587 306	1 829 334
Sum langsiktig gjeld	1 587 306	1 829 334
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	405	241
Leverandørgjeld	76 604	6 317
Annen kortsiktig gjeld	15 204	77 768
Sum kortsiktig gjeld	92 213	84 327
Sum gjeld	1 679 519	1 913 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 061 927	797 492



Organisasjonsnr: 971 523 174
BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

8172 Bs Marcus Thranes Vei 16





Til seksjonseierne i Bs Marcus Thranes Vei 16

Velkommen til årsmøte, torsdag 27. april 2023 kl. 18.00 i styrerommet i kjelleren.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bs Marcus Thranes Vei 16 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Bs Marcus Thranes Vei 16
avholdes torsdag 27. april 2023 kl. 18.00 i styrerommet i kjelleren.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring om kameraovervåkning av søppelkontainere
- B) Utskifting av stigeledninger strøm og sikringsskap
- C) Lage et lite område bak til småbarn.
- D) Lage gjerde som skal hindre at uønsket dyr (eller mennesker) bruker vår grønnpelen

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 20.03.2023
Styret i Bs Marcus Thranes Vei 16

Halvard Ingebrigtsen/s/ Hansa Chamika Kanahala Gamage/s/

Marjus Sirvinsk/s/ Bjørn-Olav Solheim/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Halvard Ingebrigtsen	Skårerlia 22
Styremedlem	Hansa Chamika Kanahala Gamage	Husmannsvegen 45
Styremedlem	Marjus Sirvinskis	Marcus Thranes Vei 16 C
Styremedlem	Bjørn-Olav Solheim	Otto Sverdrups Vei 17 B
Varamedlem	Jann-Arne Lauritzen	Marcus Thranes Vei 16 D

Valgkomiteen

Per Tore Johansen Lyngveien 23

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bs Marcus Thranes Vei 16

Sameiet består av 30 seksjoner.

Bs Marcus Thranes Vei 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971523174, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

106 61

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

Bs Marcus Thranes Vei 16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden den ordinære generalforsamlingen i april 2022, har det vært avholdt 9 styremøter. Styrets hovedoppgaver er blant annet økonomi, informasjon til beboerne, administrere parkeringsplassene, service på varmeanlegget, inngå avtaler om renhold brøyting gressklipping m.m. Styret har delt faste oppgaver imellom seg. Denne oppgavefordelingen er også sendt ut til alle eiere og beboere.

Styret har håndtert en rekke beboersaker det siste året. Styret ha informert på Vibbo, via sms og epost og i postkassene.

Sameiet har ingen egen vaktmestertjeneste. Det gjør at alle må hjelpe til for at det blir best mulig å bo i Marcus Thranes vei. Styret har blant annet gjort følgende:

- Måket snø av containere, og fulgt opp avvik på brøyting. Selskapet som har gjort denne jobben tidligere, ble kjøpt opp av et annet selskap. Dette medførte dessverre at vi fikk flere avvik enn tidligere. Vi har fulgt opp dette tett med det nye selskapet.

- Vedlikeholdt kamera til avfallscontainere, samt ryddet rundt disse. Vi hadde en krevende situasjon på begynnelsen av året da ROAF ikke hentet søppelet grunnet snø i følge selskapet. Saken løste seg til slutt.

- Byttet ut låskasse i en av inngangsdørene

- Ordnet nytt flagg

- Ordnet med julebelysning

- Spyling av soilrørene(avløpsrørene) i alle oppganger.

- Satt opp garasjelampe:

- Arbeid med bergvarme og oljefyr

En spesiell takk til Bjørn Olav Solheim som har hatt mulighet til å gjøre flere av vedlikeholdsoppgavene.

Det ble avholdt både vår- og høstdugnad med godt oppmøte og mye bra arbeid. I forbindelse med dugnaden ble sykkelrommene og utstyrsrommene i kjelleren ryddet. Det som ikke var merket, ble kastet eller gitt bort.

Styret har inngått ny utleieavtale for utleieleiligheten vår og har oppjustert leie for mobilantennen fra ICE.

Styret har innhentet/innhenter tilbud for utskifting av stigeledninger for strøm og bytte av hovedsikringer i alle leiligheter samt utbedring av det elektriske anlegget knyttet til kjeller og vaskeri.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap, note 14.

Sameiet står ikke som eier av selve bygget, det gjør seksjonseierne. Derfor føres ikke verdien av bygget opp som eiendeler i sameiet. Sameiet har tatt opp lån som føres som gjeld i balansen. Når gjelden er større enn eiendeler vil det fremkomme en negativ egenkapital i balansen.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at økning i kommunale kostnader ikke ble så store som budsjettet og at sameiet har fått utbetalt avregning over betalt vann- og avløpsgebyr i 2021 opp mot forbruk. Drift og vedlikeholdskostnadene er i 2022 lavere enn budsjett, da det ikke ble vedtatt utskiftning av stigeledninger i 2022.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 969 712.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Marcus Thranes Vei 16.

Lån

Bs Marcus Thranes Vei 16 har lån i OBOS. Lånet er en annuitetslån med rente 4,9 pr februar 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Marcus Thranes Vei 16

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Marcus Thranes Vei 16.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HTOZO-ZB0IO-LBEMS-LKBNU-EFPWX-INTFO



BOLIGSAMEIET MARCUS THRANES VEI 16
ORG.NR. 971 523 174, KUNDENR. 8172

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 464 193	1 410 893	1 505 000	1 580 000
Andre inntekter	3	19 734	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 483 927	1 410 893	1 505 000	1 580 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 447	-9 518	-8 460	-10 152
Styrehonorar	5	-67 000	-67 500	-67 500	-72 000
Revisjonshonorar	6	-9 063	-8 008	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 700	-76 260	-77 200	-78 600
Konsulenthonorar	7	-1 366	-12 240	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-67 120	-55 681	-311 300	-126 000
Forsikringer		-99 684	-91 936	-96 200	-109 561
Kommunale avgifter	9	-158 297	-335 790	-400 000	-400 000
Energi/fyring		-238 188	-253 215	-253 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-85 778	-82 704	-82 500	-88 700
Andre driftskostnader	10	-129 651	-154 234	-147 500	-160 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-944 294	-1 147 086	-1 458 660	-1 225 013
DRIFTSRESULTAT		539 633	263 807	46 340	354 987
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	15 994	12 391	0	0
Finanskostnader	12	-57 052	-43 735	-42 000	-66 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-41 058	-31 344	-42 000	-66 000
ÅRSRESULTAT		498 575	232 463	4 340	288 987
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		498 575	232 463		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tjenestelieighet	13	1	0
SUM ANLEGGSMIDLER		1	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		27 184	13 229
Forskuddsbetalte kostnader		7 145	6 915
Driftskonto OBOS-banken		521 306	276 257
Sparekonto OBOS-banken		506 291	501 091
SUM OMLØPSMIDLER		1 061 926	797 492
SUM EIENDELER		1 061 927	797 492
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-617 593	-1 116 169
SUM EGENKAPITAL		-617 593	-1 116 169
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 587 306	1 829 334
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 587 306	1 829 334
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 204	10 893
Leverandørgjeld		76 604	6 317
Påløpte renter		405	241
Annen kortsiktig gjeld		0	66 875
SUM KORTSIKTIG GJELD		92 213	84 327
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 061 927	797 492
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 20.03.2023

Styret i Boligsameiet Marcus Thranes Vei 16

Halvard Ingebrigtsen/s/

Hansa C. Kanahala Gamage/s/

Marjus Sirvinks/s/

Bjørn-Olav Solheim/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 224 720
Leie	160 152
Bredbånd/TV	79 692
Basestasjon	40 453
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 505 017

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-40 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 464 193

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	1 510
Uidentifisert innbetaling fra 2019, inntektsført i år	6 389
Nettinnbetalinger	11 835
SUM ANDRE INNETEKTER	19 734

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

Arbeidsgiveravgift	-9 447
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 447

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 67 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 243, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 366
SUM KONSULENTHONORAR	-1 366

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 713
Drift/vedlikehold VVS	-28 150
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 572
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 875
Kostnader dugnader	-2 810
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 120

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-68 417
Feieavgift	-668
Renovasjonsavgift	-89 213
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 297

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-60 915
Snørydding	-15 491
Gressklipping	-41 298
Andre fremmede tjenester	-703
Trykksaker	-348
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 243
Andre kontorkostnader	-379
Telefon, annet	-2 235
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 851
Velferdskostnader	-1 069
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-129 651

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	768
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 200
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 417
SUM FINANSINTEKTER	15 994

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-57 052
SUM FINANSKOSTNADER	-57 052

NOTE: 13**LEILIGHETER**

Leiligheter	1
SUM LEILIGHETER	1

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 16.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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



NOTE: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,65 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-2 400 000

Nedbetalt tidligere

570 666

Nedbetalt i år

242 028

-1 587 306

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-1 587 306

Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte:**A) Vedtektsendring om kameraovervåking av søppelkontainere**

Forlagstiller Styret

Sameiet har satt opp kamera ved søppelkontainerne for å hindre dumping av avfall. Dette krever at vi følger regler og retningslinjer om personvern. Datatilsynet skriver blant annet følgende på sine nettsider:

«I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.»

Forslag til vedtak: For å hindre avfallsdumping rundt kontainerne, har sameiet kameraovervåking av det aktuelle området.

Vedtaket krever 2/3 tilslutning for å være gyldig og tas inn i vedtektene som et eget punkt.

B) Utskifting av stigeledninger strøm og sikringsskap

Forlagstiller styret

Styret har innhentet tilbud for utskifting av stigeledninger for strøm og bytte av hovedsikringer i alle leiligheter samt utbedring av det elektriske anlegget knyttet til kjeller og vaskeri. Hensikten er å sørge for mer strøm til den enkelte leilighet. Fra før er det elektriske hovedanlegget skiftet ut, men det er mange sikringsskap med gamle tavler. Flere beboere har også tatt opp med styret at det er for lite strøm i hver leilighet. Noen har også meldt om varmgang i skapene. Det er nok strøm inntil blokka, men da må stigeledningene til hver enkelt oppgang også skiftes ut.

Fire selskaper har så langt vært på anbudsbeifaring. Foreløpige anslag ligger på om lag 900 000 samt et tilbud til hver enkelt på om lag 6000 for å skifte resten av sikringsskapet. Dette er det samme prisnivået som i fjor.

Ansvarsdelingen mellom sameie og eier tilsier at sameiet dekker kostander til og med utskifting av hovedsikring tilhørende hver enkelt leilighet. Eier skifter evt. ut resten av sikringsskapet.

Styret foreslår at arbeidet finansieres med låneopptak på 600 000 og at resten inntil 350 000 tas av egenkapitalen som utgjør om lag 1. mill i dag. Det gamle lånet som skal være nedbetalt innen 2029 på ca 1,5 mill slås sammen med det nye låneopptaket. Nedbetalingstiden forlenges slik at det ikke blir noen vesentlig endring av husleien.

Styret mener dette er et nødvendig arbeid å få utført.



Forslag til vedtak:

1) Styret får fullmakt til å forhandle og inngå kontrakt med aktuell leverandør for utskifting av stigeledninger for strøm og bytte av hovedsikringer i alle leiligheter samt utbedring av det elektriske anlegget knyttet til kjeller og vaskeri.

2) Rammen settes til 950 000.

3) Utbedringsarbeidet finansieres med låneopptak på inntil 600 000 kroner. Resten tas av egenkapital, om lag 350 000 kroner. Det tas sikte på å slå sammen det eksisterende lånet og det nye opptaket samt forlenge nedbetalingstiden slik at det ikke blir noen vesentlig husleieøkning.

4) Alle eiere får tilbud om å skifte sitt eget sikringssskap til en fastsatt pris.

5) Dersom arbeidet ikke er avtalt innen generalforsamlingen i 2024, tas saken opp på nytt i generalforsamlingen.

C) Lage et lite område bak til småbarn. En sandkasse, evt. liten sklie eller dump
Forslagstiller Maja Remikovic

Forslag til vedtak:

Lage et lite område bak til småbarn. En sandkasse, evt. liten sklie eller dump.

Styrets vurdering: Styret ønsker ikke å gå inn for dette nå, men prioritere andre tiltak i sameiet. Å sette opp permanente anlegg krever ressurser å bygge, men også å vedlikeholde.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises

D) Lage gjerde som skal hindre at uønsket dyr (eller mennesker) bruker vår grønnpelen
Forslagstiller Maja Remikovic

Denne vinteren var det mange ganger reinsdyr som slet lenge å komme seg ut da de havnet bak blokka.

Forslag til vedtak:

Lage gjerde som skal hindre at uønsket dyr (eller mennesker) bruker vår grønnpelen

Styrets vurdering: Styret ønsker ikke å stenge av baksiden av blokka med et gjerde. Vi mener at grøntområdet skal være åpent.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget avvises



Valgkomiteens medlemmer er:

Per Tore Johansen Lyngveien 23
Steinar Theodorsen Marcus Thranesvei 16D

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

Nåværende leder
Halvard Ingebrigtsen, Skårerlia 22, 1473 Lørenskog **(Gjenvalg)**

Valgkomiteens innstilling:

Halvard Ingebrigtsen Skårerlia 22, 1473 Lørenskog

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Følgende styremedlemmer står på valg:
Hansa Chamika Kanahala Gamage, Husmannsvegen 45, Kløfta **(Ikke)**
Marjus Sirvinskis, Marcus Thranesvei 16C, **(Flytter)**

Valgkomiteens innstilling:

Jann-Arne Lauritzen Marcus Thranes Vei 16 D, 1470 Lørenskog
Rupinder Singh Marcus Thranesvei 16B, 1470 Lørenskog

C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Følgende varamedlem står på valg:
Jann-Arne Lauritzen, Marcus Thranes Vei 16 D

Valgkomiteens innstilling:

Shakil Kausar, Tulipanveien 48, 1475 Finstadjordet

D) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Steinar Theodorsen (Leder)
Hansa Chamika Kanahala Gamage



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83532766. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



8172 Bs Marcus Thranes Vei 16

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.