



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 590 447
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 916 180	2 527 040
Sum inntekter		2 916 180	2 527 040
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		2 751 009	2 449 436
Sum kostnader		2 922 159	2 614 586
Driftsresultat		-5 979	-87 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 441	3 011
Sum finansinntekter		1 441	3 011
Annen finanskostnad			201
Sum finanskostnader		0	201
Netto finans		1 441	2 810
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 538	-84 736
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 538	-84 736
Årsresultat		-4 538	-84 736
Totalresultat		-4 538	-84 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 538	-84 736
Sum overføringer og disponeringer		-4 538	-84 736



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 386
Andre fordringer		587 556	61 912
Sum fordringer		587 556	67 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		681 577	1 002 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		681 577	1 002 533
Sum omløpsmidler		1 269 133	1 069 830
SUM EIENDELER		1 269 133	1 069 830

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		728 126	732 664
Sum opptjent egenkapital		728 126	732 664
Sum egenkapital		728 126	732 664
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		508 385	118 820
Annen kortsiktig gjeld		32 622	218 347
Sum kortsiktig gjeld		541 007	337 167
Sum gjeld		541 007	337 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 269 133	1 069 830



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 239051

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 590 447
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 918 590 447
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 916 180	2 527 040
Sum inntekter		2 916 180	2 527 040
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	165 150
Annen driftskostnad		2 751 009	2 449 436
Sum kostnader		2 922 159	2 614 586
Driftsresultat		-5 979	-87 546
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 441	3 011
Sum finansinntekter		1 441	3 011
Annen finanskostnad			201
Sum finanskostnader		0	201
Netto finans		1 441	2 810
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 538	-84 736
Årsresultat		-4 538	-84 736
Totalresultat		-4 538	-84 736
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 538	-84 736
Sum overføringer og disponeringer		-4 538	-84 736



Organisasjonsnr: 918 590 447
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			5 386
Andre fordringer		587 556	61 912
Sum fordringer		587 556	67 297
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		681 577	1 002 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		681 577	1 002 533
Sum omløpsmidler		1 269 133	1 069 830
SUM EIENDELER		1 269 133	1 069 830
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		728 126	732 664
Sum opptjent egenkapital		728 126	732 664



Sum egenkapital	728 126	732 664
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	508 385	118 820
Annen kortsiktig gjeld	32 622	218 347
Sum kortsiktig gjeld	541 007	337 167
Sum gjeld	541 007	337 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 269 133	1 069 830



Organisasjonsnr: 918 590 447
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7739 Thurmannskogen 1 Sameie





Til seksjonseierne i Thurmannskogen 1 Sameie

Årsmøte i Thurmannskogen 1 Sameie Avholdes Lørenskog Hus, lokale Vasshjulet 7.april fra kl.18.00 – til 20.00

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Thurmannskogen 1 Sameie det kommende året.

På årsmøte kan dere avgi deres stemme på følgende; godkjenning av årsregnskap for 2021, fastsettelse av styrehonorar for perioden 2021-2022, oppdatering av husordensregler og valg av tillitsvalgte.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.



Innkalling til årsmøte

Årsmøte i Thurmannskogen 1 Sameie Avholdes Lørenskog Hus, lokale Vasshjulet
7.april fra kl.18.00 – til 20.00.

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Husordensregler
 - B) Kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 07.03.2022

Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Stian Aronsen Kari Dyrdal Bjørg Marie Jensen Kjell Ove Kongshaug Finn Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stian Aronsen	Harry Olsens Vei 11
Styremedlem	Kari Dyrdal	Harry Olsens Vei 5
Styremedlem	Björg Marie Jensen	Harry Olsens Vei 13
Styremedlem	Kjell Ove Kongshaug	Harry Olsens Vei 1
Styremedlem	Finn Pettersen	Harry Olsens Vei 1
Varamedlem	Svein Edgar Hagen	Harry Olsens Vei 13
Varamedlem	Gudmund Kristiansen	Harry Olsens Vei 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 1 Sameie

Sameiet består av 91 seksjoner.

Thurmannskogen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918590447, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Harry Olsens Vei 1 - 9
Harry Olsens Vei 11 - 13

Gårds- og bruksnummer:
102 449

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

Thurmannskogen 1 Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det er i perioden avholdt 8 styremøter. Møtene har blitt holdt både som fysiske møter og møter over Teams. Begge varamedlemmene til styret har vært innkalt til møtene.

På grunn av covid-19 pandemien ble årsmøtet for 2021 avholdt digitalt. Det deltok 47 andelseiere på det digitale årsmøtet. Styret har videreført ordningen med en ekstra rengjøring i uken på grunn av covid-19, samt laget og hengt opp informasjon om covid-19 i oppgangene og i garasjekjelleren.

Styret valgte å ikke arrangere noen sammenkomst før ferien, grunnet faren for covid-19. Forhåpentligvis kan vi ta opp igjen denne tradisjonen til sommeren 2022. Før jul ble det, i samarbeid med Thurmannskogen 2 sameie, arrangert juletretenning, med nissebesøk og utdeling av gaveposer til barna. Thurmannskogen 2 var ansvarlig for arrangementet – og før jul 2022 er det vårt sameie sin tur til å arrangere. Som vanlig hadde sameiet eget juletre på fellesområdet mellom blokk A og E.

Styret har i løpet av året mottatt klager vedrørende vårt varmeanlegg. Rørleggerfirmaet som har montert anlegget har vist seg lite samarbeidsvillig hva angår vedlikehold og service av anlegget, og styret har derfor arbeidet med å finne en ny samarbeidspartner på dette området. Dette arbeidet ble sluttført i februar 2022. Det er valg ny samarbeidspartner/rørleggerfirma for vårt fjernvarmeanlegg og ny samarbeidspartner for vårt sprinkleranlegg. I dette arbeidet har flere styremedlemmer deltatt i møter med forskjellige rørleggerfirmaer samt firmaer som er spesialister på sprinkleranlegg. Målsettingen var å finne en kompetent leverandør som kan sikre forsvarlig drift av fjernvarmeanlegget, med service, kontroll og håndtering av driftsproblemer. På samme måte også å finne en kompetent leverandør som kan sørge for service og lovpålagt kontroll av sprinkleranlegget.

Videre arbeider styret med oppfølging ovenfor utbygger, AF, ifm med at det i 2022 er 5 år siden innflytting i sameiet.

Høsten 2021 ble det skiftet filtre i vårt ventilasjonsanlegg.

Styret har inngått avtale med Aktiv Brannvern som inkluderer årlig kontroll av brannslangetromlene i garasjekjelleren og femårskontroll av brannslukningsapparatene i alle leilighetene.

Avtalen med Telia om leveranse TV og bredbånd er forlenget med 3 nye år.

Styret har oppdatert husordensreglene for sameiet, og legger disse fram for årsmøtet for godkjenning, som egen sak.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet for Thurmannskogen 1 sameie for 2021, er gjort opp med et underskudd 4 539. Dette er 45 785 svakere enn budsjettet for 2021, som var et overskudd på 41 246.

Kommentarer til enkelte kostnadsposter:

For alle kostnadspostene for personalkostnader, styrehonorar, revisjon, førretningsførsel, forsikringer, energi og fyring og TV-anlegg / bredbånd, har det vært innsparinger. Budsjettavviket for disse postene er en samlet innsparing på 49 789, hvorav den største delen tilskrives energi og fyring, på tross av høye strømpriser.

Kostnadspostene for drift og vedlikehold (568 175) og andre driftskostnader (326 988) er til sammen på 895 163, mot et budsjett på 865 000 (600 000 + 265 000) – en budsjettoverskridelse på 30 163 – som hovedsakelig kan tilskrives ekstra kostnader til renhold. Dette ekstra renholdet er en ekstra rengjøring av heiser og i trappeoppganger, pr. uke

Kostnadsposten konsulent og forvaltningstjenester viser ett merforbruk på hele 35 306. Dette skyldes kjøp av konsulent tjenester fra OBOS, ifm gjennomgang av vårt varmeanlegg. Mer om dette under posten styrets arbeid i 2021.

De kommunale avgifter er i 2021 bokført med 943 772 mot budsjettet 912 116, en differanse på 31 656. Denne differansen skyldes en økning i avgiften for renovasjon på til sammen 41 502. Vannavgiften viser en innsparing på 21 485, mens avløpsavgiften viser en budsjettoverskridelse på 11 639.

Grunnen til disse avvikene skyldes av budsjettet for sameiet ble ferdig før de kommunale avgiftene for 2021 var endelig fastsatt, av kommunestyret i Lørenskog.

De kommunale avgiftene har vist følgende økning siden vårt sameie ble innflyttet, våren 2017.

Vannavgift – en økning fra 2017 med 106,82 %.

Avløpsavgift – en økning fra 2017 med 89,36 %.

Renovasjonsavgift – en økning fra 2019 på 18,23 %.

For renovasjonsavgiften er det ikke tall for årene 2017 og 2018, på grunn av en feil fra Lørenskog kommune.



De kommunale avgiftene betales to ganger pr. år, i februar og i august. Den første innbetalingen inneholder også en avregning av forbruket for året før, etter avlesning av vannmåler, som gjøres i oktober.

De kommunale avgiftene i budsjettet for 2022 er basert på forslag til Lørenskog kommunestyre, ifra kommunaldirektøren, og før de de endelige avgiftene for 2022 er fastlagt.

Sameiet har i 2021 mottatt 6 085 i refusjon, ifm høye strømutgifter.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 728 126. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 700 000 til ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog kommune har økt kommunale avgifter betraktelig de siste to årene, og det forventet en gradvis økning i 2022. Dette er kostnader som er utenfor styrets kontroll, og vi er nødt til å følge satsene mottatt av kommunen. Det er satt av totalt 1 120 274,- til kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021 med en buffer dersom energiprisene fortsetter å stige som de siste årene.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 10 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 1 Sameie.

Lån

Thurmannskogen 1 Sameie har ingen lån.



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 2022.

Budsjettet er basert på 15,12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Thurmannskogen 1 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thurmannskogen 1 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet 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 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PAQC1-PE3DJ-7YZ5K-BNUB5-ESEYL-2W6GM



THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE ORG.NR. 918 590 447, KUNDENR. 7739

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 916 180	2 513 160	2 916 000	3 400 000
Ladepunkt		0	13 690	0	0
Andre inntekter		0	190	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 916 180	2 527 040	2 916 000	3 400 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 150	-15 150	-22 208	-24 675
Styrehonorar	4	-150 000	-150 000	-157 000	-175 000
Revisjonshonorar	5	-10 493	-10 284	-13 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-138 933	-135 085	-145 000	-145 000
Konsulenthonorar	6	-40 306	-1 736	-5 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-568 175	-434 675	-600 000	-700 000
Forsikringer		-150 814	-147 764	-152 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-943 772	-795 635	-912 116	-1 120 274
Energi/fyring	9	-386 687	-374 948	-408 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-184 842	-181 386	-195 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-326 988	-367 924	-265 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 922 159	-2 614 586	-2 874 324	-3 396 949
DRIFTSRESULTAT		-5 979	-87 546	41 676	3 051
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 441	3 011	0	3 000
Finanskostnader		0	-201	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 441	2 810	0	3 000
ÅRSRESULTAT		-4 538	-84 736	41 676	6 051
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-4 538	-84 736		



THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE
ORG.NR. 918 590 447, KUNDENR. 7739

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		101	13 106
Kundefordringer		0	5 386
Forskuddsbetalte kostnader		208 792	48 806
Energiavregning	12	378 663	0
Driftskonto OBOS-banken		291 005	612 805
Sparekonto OBOS-banken		390 572	389 728
SUM OMLØPSMIDLER		1 269 133	1 069 830
SUM EIENDELER		1 269 133	1 069 830

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		728 126	732 664
SUM EGENKAPITAL		728 126	732 664

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		32 692	33 228
Leverandørgjeld		508 385	118 820
Energiavregning	12	0	162 015
Annen kortsiktig gjeld	13	-70	23 103
SUM KORTSIKTIG GJELD		541 007	337 167

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 269 133	1 069 830
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 07.03.2022
Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Stian Aronsen
Kjell Ove Kongshaug

Kari Dyrdal
Finn Pettersen

Bjørg
Marie
Jensen

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 586 204
TV/bredbånd	177 120
Garasje	152 856
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 916 180

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 150 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 493.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-34 320
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 986
SUM KONSULENTHONORAR	-40 306

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-23 373
Drift/vedlikehold VVS	-4 850
Drift/vedlikehold elektro	-37 204
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-179 685
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 628
Drift/vedlikehold brannsikring	-103 728
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 246
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 806
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 655
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-568 175

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-558 380
Renovasjonsavgift	-385 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-943 772

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-302 502
Andre fyringskostnader	-84 185
SUM ENERGI / FYRING	-386 687

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-725
Vaktmestertjenester	-34 251
Renhold ved firmaer	-178 356
Snørydding	-64 819
Gressklipping	-39 707
Andre fremmede tjenester	-999
Trykksaker	-1 085
Andre kontorkostnader	-816



Porto	-2 316
Bank- og kortgebyr	-3 915
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-326 988

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	844
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	597
SUM FINANSINNTEKTER	1 441

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-717 108
SUM INNTEKTER	-717 108

KOSTNADER

Administrasjon	53 416
Fjernvarme	1 042 355
SUM KOSTNADER	1 095 771

SUM ENERGIAVREGNING	378 663
----------------------------	----------------

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.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

Innkomne forslag

A) Oppdatering av husordensregler.

Styret ser behov for å oppdatere dagens husordensregler, og det foreslås at husordensreglene vedtas slik de foreligger.

Vedtektene er vedlagt.

Husordensregler for Thurmannskogen 1 Sameie.

Ro i leilighetene.

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager.

På lørdager og søndager skal det være ro i leilighetene fra kl. 24.00 til kl. 09.00.

Sameiet oppfordrer de som bor i leilighetene om å varsle naboene om det planlegges selskaperligheter, som vil vare utover kl. 24.00.

Det skal ikke utføres arbeid, som medfører støy, på lørdager etter kl. 18.00 og på søndager og helligdager.

Husholdningsavfall.

Alt holdningsavfall skal legges i søppelsiloene ved innkjøringen til sameiet. Det er ikke tillatt å sette husholdningsavfall eller annen søppel ved siden av søppelsiloene.

Det må heller ikke sette husholdningsavfall eller andre ting som den enkelte ønsker å kaste, i trappeoppgangene eller i garasjekjelleren.

Uønsket reklame i postkassene skal kastes i avfallssiloen for papir og ikke legges igjen på postkassestativet.

Møbler, innbo, elektriske artikler etc. kan leveres på avfallsdeponiet på Berger.

Søppel og fett må ikke kastes i WC eller slås ut i vasken.

Søppel eller annet husholdningsavfall må aldri kastes i WC.

Det må heller ikke slås ut fett eller olje i hverken WC eller i vasken, da dette fører til tetting av rør, som igjen kan føre til oversvømmelse.

Inngangsdører / branndører.

Inngangsdører skal alltid være låst. Branndør inn til spiraltrapp i 1. etasje i blokk A skal alltid være stengt. Dette for hindre at uvedkommende får tilgang til bygningen.

Spiraltrappen skal ikke brukes til alminnelig adkomst til leilighetene, kun som rømningsvei.

Inngangsdørene til parkeringskjelleren og innkjøringsporten til garasjekjelleren skal alltid være låst. Inngangsdørene til parkeringskjelleren er også branndører.

Ved flytting kan det være nødvendig å la utgangsdører stå oppe. Dette gjøres ved ved å slå av dørpumpen – som med stilles tilbake når arbeidet er utført.



Å sperre døren uten å deaktivere dørpumpen vil ødelegge denne – noe som krever reparasjon av dørpumpen og påføre sameiet en unødvendige kostnad.

Bruk av grill på markterrasser og balkonger.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gass grill i sameiet.

All bruk av grill må gjøres med forsiktighet og slik at naboer ikke sjeneres.

Parabolantenne.

Montering og bruk av parabolantenne er ikke tillatt.

Varmepumpe.

Montering og bruk av varmpumpe er ikke tillatt.

Dyrehold.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til sjenanse for andre beboere i sameiet.

Solavskjerming.

Solavskjerming er kun tillatt med markiser etc. som er godkjent av styret i sameiet. All solavskjerming skal kjøpes fra den leverandør som styret har godkjent, med hensyn til farger og utforming. Kostnadene i forbindelse med solavskjerming skal i sin helhet betales av den enkelte andelseier.

Balkonger.

Styret i sameiet anbefaler at det ikke legges permanente fliser på balkongene, da dette kan forårsake fuktskader. Det må ikke brukes vann på balkongene, som kan renne ned og være til sjenanse for naboene under.

Videre må det ikke kastes snø eller søppel fra balkongene og feiing av balkongene og risting av tepper må ikke gjøres, da dette fører til at støv etc. havner på balkongen nedenfor.

Ved store snømengder på balkongene i øverste etasje, kan dette fjernes ved at snøen kastes ned på bakken nedenunder. Dette må alltid gjøres på en forsvarlig måte, ved at den er en person som står på bakken nedenfor og passer på.

Kjellerboder.

Det er ikke tillatt med permanente elektriske installasjoner eller lignende i kjellerbodene, som for eksempel bruk av fryseboks. Dette fordi forbruk av strøm i kjelleren går over fellesutgiftene.

Dette gjelder ikke ladning til elektriske biler, som har egen strømmåler, hvor forbruk belastes respektive andelseier.

Gassflasker skal ikke oppbevares i kjellerbodene. Propan er tyngre enn luft. Om det skulle bli lekkasje flasken/holderen, vil gassen sive ut og samle seg nede langs kjellergulvet. Det skal da ikke mer enn en liten gnist til for å tenne på gassen som igjen kan føre til en kraftig eksplosjon.

Bruk av svalganger i blokk A.



Det er ikke tillatt å bruk svalgangene i blokk A til tørking av tøy eller som lagringsplass for sykler etc. Barnevogn samt et lite terrassebord og mindre stoler er tillatt, så lenge bruken av denne plassen ikke sjenerer naboene.

Røyking.

Det er ikke tillatt å røyke i garasjen, i trappeoppgangene, i heisene eller på svalgangene. Videre henstilles det om å vise forsiktighet med røyking på balkongene da dette kan medføres sjenanse for andre beboere.

Parkering / bruk av garasjen.

Det er bare tillatt å parkere på de merkede parkeringsplassene og ikke utenom disse.

Ved mye snø oppfordres alle brukere av garasjekjelleren til å fjerne snø og is fra bilen, før denne kjøres inn i garasjekjelleren. Slik kan vi unngå mye vann på garasjegulvet, som videre kan sige inn i kjellerbodene og forårsake skade på det som oppbevares der.

Sameiet har et begrenset antall gjestparkeringsplasser. Disse kan «bestilles» via en app. fra P-service. Tilgangen til disse er forbehold vårt boligsameie og det er ikke lov til å gi tilgang til disse parkeringsplassene til andre enn våre gjester. Overtredelser følges opp av P-service og medfører bøter.

Sykkelparkering.

Sameiet har sykkelparkering i sykkelstativer i garasjekjelleren. Styret anmoder de som ikke bruker sykkel sin og som bare bruker sykkelstativet som oppbevaring av sykkel, til å fjerne sykkel fra sykkelstativet og oppbevare denne i kjellerboden.

Trafikk.

Det henstilles til alle beboere å kjøre sakte på sameiets område og i garasjen, samt respektere de parkeringsbestemmelser som gjelder.

Oppdatert 26 01 2022

Styret i Thurmannskogen 1 Sameie



Annem informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1384798. 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.

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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



B) Kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia

Styret ønsker at det stemmes over kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Telia. Det stemmes over to alternativer.

Alternativ 1: Videreføre nåværende avtale med Telia:

Kostnad: kr. 159,- per måned per leilighet inkludert i husleien.
Innhold: TV og strømming 5 poeng, 10 Mbps bredbånd.

Alternativ 2: Inngå ny avtale med Telia med følgende innhold:

Kostnad: kr 359,- per måned per leilighet inkludert i husleien.

Avtalen kalles av Telia for Kollektiv Flex Medium og er også beskrevet i vedlegg. Avtalen går ut på at hver enkelt beboer selv kan velge mellom tre alternativer:

1. TV og bredbånd (TV og strømming med 30 poeng og 50 Mbps bredbånd)

Hver enkelt beboer kan individuelt oppgradere bredbåndet med følgende priser (per måned):

100/100 Mbps 309,-	250/250 Mbps 369,-	500/500 Mbps 439,-	750/500 Mbps 499,-	1000/500 Mbps 529,-
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------------

TV og strømming kan også oppgraderes individuelt med følgende priser:

Totalt 50 poeng = kr 99,- per måned.
Totalt 110 poeng = kr 248,- per måned

2. Kun TV (TV og strømming med 110 poeng)

Ingen mulighet for oppgradering med bredbånd fra Telia for dette alternativet.

3. Kun bredbånd (500 Mbps bredbånd)

Hver enkelt beboer kan individuelt oppgradere bredbånd med følgende priser (per måned):

500/500 Mbps 0,-	750/500 Mbps 209,-	1000/500 Mbps 329,-
------------------------	--------------------------	---------------------------

Ingen mulighet for TV fra Telia for dette alternativet.

Hver enkelt beboer som velger individuell oppgradering betaler dette over egen faktura.

7739 Thurmannskogen 1 Sameie

KOLLEKTIV FLEX MEDIUM

Å handle på vegne av mange er ikke alltid enkelt. Kollektiv Flex gjør dette ansvaret litt enklere for styret. Beboere som ønsker både TV og bredbånd i husleien, får det som de ønsker. Det samme gjør beboere som kun ønsker bredbånd, eller kun TV.



TV og bredbånd

TV og strømming med 30 poeng og bredbånd med 50 Mbps



Kun TV

TV og strømming med 110 poeng



Kun bredbånd

Bredbånd med 500 Mbps

TV og bredbånd

Du får bredbånd med 50 Mbps, mer enn nok for å surfe og strømme i beste kvalitet for flere samtidige brukere. Samtidig får du også tilgang til TV og strømming med 30 poeng, hvor du selv kan velge inn og ut innhold og skreddersy din egen pakke.



Kun bredbånd

Ønsker du ikke TV og strømming, kan du oppgradere bredbåndet ditt til 500 Mbps - helt uten ekstra kostnad. Dermed kan du surfe enda raskere og være på nett med flere enheter samtidig.

Kun TV

Ønsker du ikke bredbånd kan du velge TV og strømming med 110 poeng, uten å måtte betale ekstra. Da kan du velge enda flere kanaler og strømmetjenester inn i din skreddersydde TV-pakke.





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.