



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 28.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 145 586	4 049 361
Sum inntekter		5 145 586	4 049 361
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	330 300
Annen driftskostnad		5 040 581	4 216 084
Sum kostnader		5 382 881	4 546 384
Driftsresultat		-237 295	-497 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	4 226
Sum finansinntekter		787	4 226
Annen finanskostnad		8 609	
Sum finanskostnader		8 609	0
Netto finans		-7 822	4 226
Ordinært resultat før skattekostnad		-245 117	-492 796
Ordinært resultat etter skattekostnad		-245 117	-492 796
Årsresultat		-245 117	-492 796
Totalresultat		-245 117	-492 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-245 117	-492 796
Sum overføringer og disponeringer		-245 117	-492 796



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			3 292
Andre fordringer		1 257 332	10 906
Sum fordringer		1 257 332	14 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 654	1 351 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 654	1 351 704
Sum omløpsmidler		1 356 987	1 365 902
SUM EIENDELER		1 356 987	1 365 902

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		776 073	1 021 190
Sum opptjent egenkapital		776 073	1 021 190
Sum egenkapital		776 073	1 021 190
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		479 241	219 559
Annen kortsiktig gjeld		101 672	125 153
Sum kortsiktig gjeld		580 913	344 712
Sum gjeld		580 913	344 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 356 987	1 365 902



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 389599

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 783 590
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 145 586	4 049 361
Sum inntekter		5 145 586	4 049 361
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	330 300
Annen driftskostnad		5 040 581	4 216 084
Sum kostnader		5 382 881	4 546 384
Driftsresultat		-237 295	-497 022
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		787	4 226
Sum finansinntekter		787	4 226
Annen finanskostnad		8 609	
Sum finanskostnader		8 609	0
Netto finans		-7 822	4 226
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-245 117	-492 796
Årsresultat		-245 117	-492 796
Totalresultat		-245 117	-492 796
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-245 117	-492 796
Sum overføringer og disponeringer		-245 117	-492 796



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

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			3 292
Andre fordringer		1 257 332	10 906
Sum fordringer		1 257 332	14 198
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 654	1 351 704
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 654	1 351 704
Sum omløpsmidler		1 356 987	1 365 902
SUM EIENDELER		1 356 987	1 365 902
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		776 073	1 021 190
Sum opptjent egenkapital		776 073	1 021 190



Sum egenkapital	776 073	1 021 190
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	479 241	219 559
Annen kortsiktig gjeld	101 672	125 153
Sum kortsiktig gjeld	580 913	344 712
Sum gjeld	580 913	344 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 356 987	1 365 902



Organisasjonsnr: 921 783 590
THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE

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

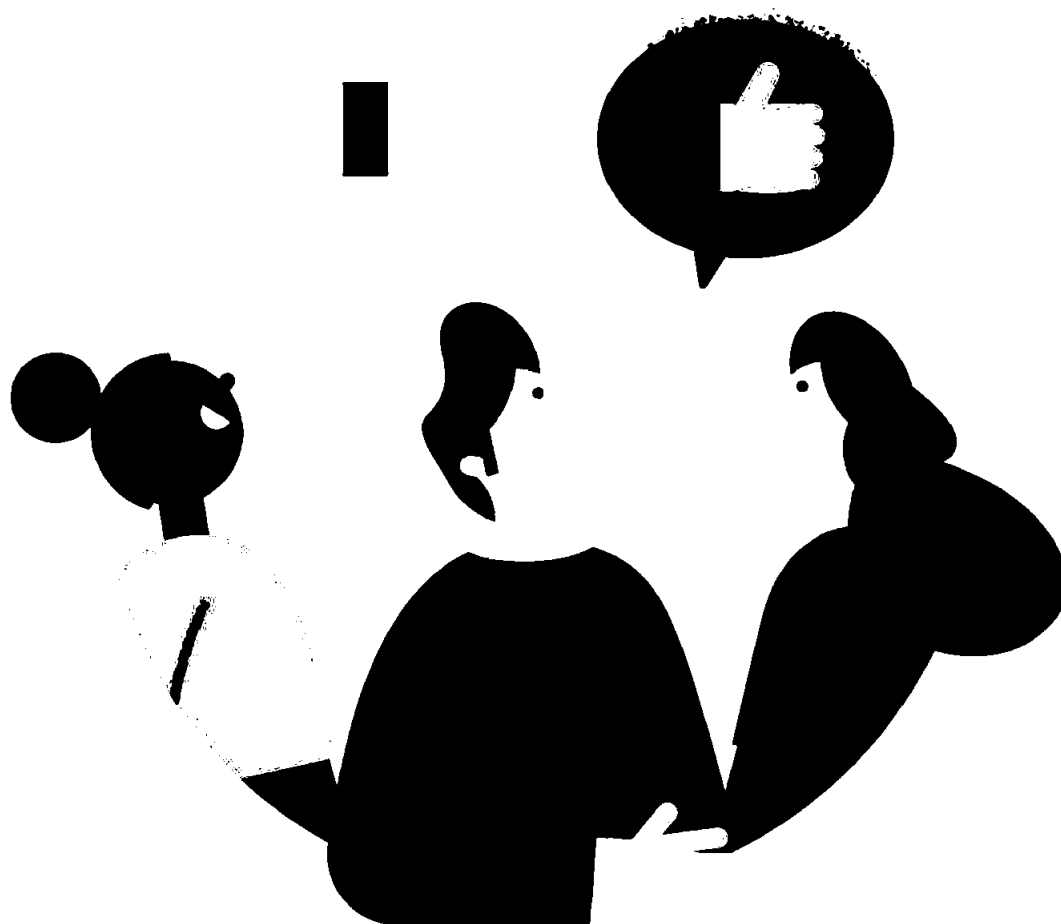
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie





Til seksjonseierne i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 12. mai 2022 kl. 18.30 i Lørenskog hus på møterom Vasshjulet.

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 3 Boligsameie 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 Thurmannskogen 3 Boligsameie
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 18.30 i Lørenskog hus på Vasshjulet.

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 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Jeg ønsker at styret bestiller container(e) en gang i året slik at vi i sameiet kan få kastet våre overflødige ting
- B) Vet det er mange som er fortvilet over vinduene hos oss. Ei regnskur, så er de like møkkete. Hadde hjulpet om vi kunne fått vann brett på vinduene.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Oslo, 02.05.2022

Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen Abdullah Arshid Torgeir Hansen Håvard Pauck

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arne Raffelsen	Elisabeth Grannemans V 22
Styremedlem	Abdullah Arshid	Harry Olsens Vei 10
Styremedlem	Torgeir Hansen	Elisabeth Grannemans V 22
Styremedlem	Håvard Pauck	Elisabeth Grannemans V 24
Varamedlem	Finn David Seemann	HarryOlsens Vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 3 Boligsameie

Sameiet består av 148 seksjoner.

Thurmannskogen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921783590, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Elisabeth Grannemans V 18
Elisabeth Grannemans V 20
Elisabeth Grannemans V 22
Elisabeth Grannemans V 24
Elisabeth Grannemans V 26
Harry Olsens Vei 10
Harry Olsens Vei 12

Gårds- og bruksnummer:

102 453

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

Thurmannskogen 3 Boligsameie 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 PWC.

Styrets arbeid

Arbeid og samarbeid i styret.

Sammensetningen av styret har fungert meget godt. Vi dekker alle de behov/områder hvor vi har eksterne tjeneste leverandører og offentlige etater. Det er opparbeidet god



kompetanse og samarbeid på de 13 områdene hvor vi har underleverandører og utbygger (Obos, AF gruppen og KS Nordliveien)

Styret ønsker derfor å videreføre dette arbeidet, og stiller derfor til gjenvalg alle 4.

Det er avholdt 9 formelle styremøter i perioden og mange fagmøter.

Fellessameie 5

Det er etablert et eget sameie 5 for fellesområdene. Alle 4 sameier eier sin andel ihht en seksjonsbrøk ift antall seksjoner(boenheter) i det enkelte sameie. Styret er etablert med en representant fra hvert sameie. Vi har bedt om, og venter på overtagelse fra byggherre etter godkjent reguleringsplan fra Lørenskog kommune.

Utbygging/ reklamasjoner.

Bygningsmassen er i operasjonell drift og fungerer tilfredsstillende. Men er fortsatt en god del på restanselisten. Vi har spesielt søkelys på tidligere vannlekkasjer og garasjeanlegget generelt sett.

Det er viktig å følge opp driften av hele anlegget ift reklamasjoner. Perioden er 5 år etter overtagelse.

Sikker drift

Det har også blitt avholdt gjennomganger/ testing av alle løsningene vi har, og som sikrer en trygg drift ihht. god forvaltning og sikkerhet. Det gjelder: Vaktmestertjenester, Vask og renhold, Security, Heis, Elektro, Ventilasjon, Brannsystemer, Fjernvarme, Strøm, VVS, Dør og låssystemer, og EI- bil lade system.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 058 820 mot budsjett kr 4 208 000.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader fra 01.06.2021.

Andre inntekter består i hovedsak av diverse viderefaktureringer og innkreving av ladestrøm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5 382 881 mot kr 4 036 300.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak sterkt økte kommunale avgifter og energipriser. Avvikene skyldes kostnader utenfor styrets kontroll, og felleskostnadene økes i tråd med forventende priser.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet som et underskudd på kr 245 117 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 776 073.

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 586 500 til ordinært vedlikehold. Det er ikke planlagt noen større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog er en av kommunene som har vann- og avløpstjenester fra NRA/NRV. Vi har siste to årene sett meget store økninger, og på bakgrunn av kostnader for 2021 har vi budsjettert med totalt kr 2 305 000

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Vi har opplevd en markant og sterk økning av kostnaden. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er satt til kr 275 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Thurmannskogen 3 Boligsameie.

Lån

Thurmannskogen 3 Boligsameie har ingen lån. For 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 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22. I tillegg er akonto energi økt med 22% fra 01.01.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Thurmannskogen 3 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 sameiet 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.

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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning – Thurmannskogen 3 Boligsameie

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

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 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>.

Oslo, 05. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 058 820	4 034 436	4 208 000	5 820 000
Andre inntekter	3	86 766	14 925	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 145 586	4 049 361	4 208 000	5 820 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-30 300	-42 300	-42 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-8 700	-8 563	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-198 628	-193 125	-195 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-11 865	-4 884	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-817 966	-832 560	-499 000	-586 500
Forsikringer		-271 033	-269 422	-240 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-1 913 946	-1 070 967	-1 210 000	-2 305 000
Energi/fyring	10	-947 779	-1 022 469	-676 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 076	-287 872	-290 000	-295 000
Andre driftskostnader	11	-577 589	-526 222	-567 000	-563 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 382 881	-4 546 384	-4 036 300	-5 584 300
DRIFTSRESULTAT		-237 295	-497 022	171 700	235 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	787	4 226	0	0
Finanskostnader	13	-8 609	0	0	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 822	4 226	0	-2 000
ÅRSRESULTAT		-245 117	-492 796	171 700	233 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-245 117	-492 796		



THURMANNSKOGEN 3 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 783 590, KUNDENR. 7922

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 897	14 198
Forskuddsbetalte kostnader		76 013	0
Energiavregning	14	1 173 423	0
Driftskonto OBOS-banken		99 207	448 075
Sparekonto OBOS-banken		447	903 629
SUM OMLØPSMIDLER		1 356 987	1 365 902
SUM EIENDELER		1 356 987	1 365 902
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		776 073	1 021 190
SUM EGENKAPITAL		776 073	1 021 190
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		101 672	72 638
Leverandørgjeld		479 241	219 559
Energiavregning		0	52 515
SUM KORTSIKTIG GJELD		580 913	344 712
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 356 987	1 365 902
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, _02.05.2022
Styret i Thurmannskogen 3 Boligsameie

Arne Raffelsen
Håvard Pauck

Abdullah Arshid

Torgeir
Hansen

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 496 944
Garasje	281 400
TV/bredbånd	280 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 058 820

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Alarm	10 710
Regnskapskorrigeringer	10
Lading av kjøretøy mm	73 346
Nøkler	2 700
SUM ANDRE INNETEKTER	86 766

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

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 2020/2021, og er på kr 300 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

-11 865

SUM KONSULENTHONORAR**-11 865****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 234
Drift/vedlikehold VVS	-1 805
Drift/vedlikehold elektro	-36 896
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 990
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 425
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-244 454
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-102 353
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-7 875
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-39 584
Egenandel forsikring	-20 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-817 966****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 284 474
Renovasjonsavgift	-629 472

SUM KOMMUNALE AVGIFTER**-1 913 946****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-612 973
Fjernvarme	-334 806

SUM ENERGI / FYRING**-947 779****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-32 387
Vaktmestertjenester	-83 469
Renhold ved firmaer	-315 004



Snørydding	-62 827
Gressklipping	-75 146
Andre fremmede tjenester	-1 656
Trykksaker	-731
Andre kontorkostnader	-258
Porto	-3 673
Bank- og kortgebyr	-2 438
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-577 589

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	340
SUM FINANSINNTEKTER	787

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 013
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 596
SUM FINANSKOSTNADER	-8 609

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 229 696
SUM INNTEKTER	-1 229 696

KOSTNADER

Administrasjon	84 259
Fjernvarme	2 318 859
SUM KOSTNADER	2 403 119

SUM ENERGIAVREGNING	1 173 423
----------------------------	------------------

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.



[INNKOMNE FORSLAG]

- A) Jeg ønsker at styret bestiller container(e) en gang i året slik at vi i sameiet kan få kastet våre overflødige ting.

Styrets innstilling: Kostanden blir høy i forhold til nytten. Vi ønsker at hver og en bruker Roaf sine gjenbruk stasjoner.

- B) Vet det er mange som er fortvilet over vinduene hos oss. Ei regnskur, så er de like møkkete. Hadde hjulpet om vi kunne fått vann brett på vinduene.

Styrets innstilling: Det er montert vann brett i dag ihht bygg teknisk forskrift (Tec10). Hvis man ønsker å endre det så må det eventuelt konsekvens utredes i forhold til kostnad og reguleringsplan (fasade endring)



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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikehold av fellesarealene i henhold til avtale og driftsinstruks/avtale med Toma AS

Parkering

Sameiet disponerer og administrerer kun gjesteplassene. De andre parkeringsplassene eies av den enkelte eierseksjon

Nøkler/skilt

Dette bestilles på styrets mailadresse. Den enkelte bestiller også endring på ringeklokkene på samme adresse. Postkasseskilt kan man bestille på posten.no iht sameiets meddelte utforming

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6714729. 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 slokkeutstyr 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.



7922 Thurmannskogen 3 Boligsameie

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.