



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

### 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, 21.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 122 543	2 533 138
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 122 543</b>	<b>2 533 138</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		4 088 668	2 496 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 373 918</b>	<b>2 781 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-251 375</b>	<b>-248 621</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 019	1 990
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 019</b>	<b>1 990</b>
Annen finanskostnad		37 903	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 903</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 884</b>	<b>1 990</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-286 259	-246 631
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 450	
Sum varige driftsmidler		45 450	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 450	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 054	25 429
Andre fordringer		1 318 237	814 809
Sum fordringer		1 323 291	840 238
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		873 839	286 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		873 839	286 658
Sum omløpsmidler		2 197 129	1 126 896
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 242 579</b>	<b>1 126 896</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		322 329	608 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>322 329</b>	<b>608 588</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>322 329</b>	<b>608 588</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 405 887	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 405 887</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 405 887</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 845	
Leverandørgjeld		424 196	410 083
Annen kortsiktig gjeld		74 322	108 225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>514 364</b>	<b>518 308</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 920 250</b>	<b>518 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 242 579</b>	<b>1 126 896</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382978

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**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: 919 654 465  
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 122 543	2 533 138
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 122 543</b>	<b>2 533 138</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Annen driftskostnad		4 088 668	2 496 509
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 373 918</b>	<b>2 781 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-251 375</b>	<b>-248 621</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 019	1 990
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 019</b>	<b>1 990</b>
Annen finanskostnad		37 903	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>37 903</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 884</b>	<b>1 990</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-286 259	-246 631
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>



Organisasjonsnr: 919 654 465  
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		45 450	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		45 450	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		5 054	25 429
Andre fordringer			
		1 318 237	814 809
Sum fordringer		1 323 291	840 238
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		873 839	286 658
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		873 839	286 658
Sum omløpsmidler		2 197 129	1 126 896
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 242 579</b>	<b>1 126 896</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	322 329	608 588
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>322 329</b>	<b>608 588</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>322 329</b>	<b>608 588</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 405 887	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 405 887</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 405 887</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 845	
Leverandørgjeld	424 196	410 083
Annen kortsiktig gjeld	74 322	108 225
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>514 364</b>	<b>518 308</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 920 250</b>	<b>518 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 242 579</b>	<b>1 126 896</b>



Organisasjonsnr: 919 654 465  
THURMANNSKOGEN 2 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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

7687 Thurmannskogen 2 Sameie



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Thurmannskogen 2 Sameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 24.04 2023 kl. 18:00.**

**Sted: Mailand videregående skole. Adr: Mailandveien 24, 1473 Lørenskog**

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 Thurmannskogen 2 Sameie 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.**

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Thurmannskogen 2 Sameie  
avholdes mandag 24.04 2023 kl. 18:00  
Sted: Mailand videregående skole. Adr: Mailandveien 24, 1473 Lørenskog**

---

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) Endre parkeringsregler for gjester
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 29.03.2023  
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Birgitte Pedersen    Thor Ivar Ask    Terje Ulf Johansen    Knut Henning Krister

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Birgitte Pedersen	Elisabeth Grannemans V 14
Styremedlem	Thor Ivar Ask	Elisabeth Grannemans V 14
Styremedlem	Terje Ulf Johansen	Elisabeth Grannemans V 12
Styremedlem	Knut Henning Krister	Elisabeth Grannemans V 14

#### Valgkomiteen

Tore Leif Hansen	Elisabeth Grannemans V 14
Arvid Sand	Elisabeth Grannemans V 14

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan nås på e-post [thurmannskogen2@styrerommet.no](mailto:thurmannskogen2@styrerommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Thurmannskogen 2 Sameie

Sameiet består av 97 seksjoner.

Thurmannskogen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919654465, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102      450

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

Thurmannskogen 2 Sameie 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 PWC.

BESKYTTET

**Styrets arbeid**

Styret har hatt 22 ordinære styremøter og flere hastemøter i siste periode. I tillegg til disse har det vært avholdt flere leverandørmøter. Vi må fortsatt leve med høye energipriser og økte kostnader fremover. Styret holder fortsatt fokus på kostnader uten at det skal gå utover sikkerhet og vedlikehold.

**Leverandøravtaler:**

Styret har fortsatt arbeidet med å reforhandle avtaler. Noen avtaler er endret og noen nye er inngått. Noen avtaler er satt «på pause» da vi ikke ser nødvendigheten av en høy frekvens på enkelte servicejobber.

**Eks på besparelser:**

Tidligere har vi kuttet antall matter i sommerhalvåret. Nå har vi valgt å kutte antall matter hele året og har spart ca. 60.000,- pr. år.

Tidligere har Toma levert juletre til oss. I 2022 valgte vi å kjøpe treet selv og sparte ca. 9.000,-

Vi har kjøpt strøsingel og fordelt i kassene selv istedenfor å bestille fra Toma og sparte ca. 9.000,-

**Innkjøp:**

En brukt garasjevasker som vasker og suger vann er innkjøpt. Denne kostet 45.450,-. En garasjevask utført av Toma vil koste oss 8.000,- pr. gang.

**Kaldtvannsmålere:**

En stor oppgave for styret har vært oppfølging av installasjon av vannmålere. Disse er nå på plass hos alle.

**Male- og vedlikeholdsarbeid i garasjen:**

Arbeidet med å sette opp plater nederst på veggene der det vært avflasket maling pga. vann har fortsatt inn i 2023 og er snart ferdig.

**Vannlekkasjer og forsikring:**

Vi har hatt vannlekkasje fra tak slik at 3 leiligheter har fått følgeskader. Det har også vært vannlekkasje i en leilighet slik at flere leiligheter under denne har fått følgeskader.

I tillegg har det vært vanninntrenging fra uterom og inn i garasje.

**Kamerakontroll:**

Kamerakontrollsystemet er oppgradert og utvidet med flere kameraer.

**Uterommet:**

Det har vært utført beplanting, lusing og beskjæring i grøntområdet.

**Dugnad:**

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

**Sosialt:**

I 2022 var det Thurmannskogen1 sameie som arrangerte julegrantenning hvor det ble servert gløgg og pepperkaker. Nissen kom og det ble delt ut poser til barna.



### **Åpent styrerom:**

Som en test har styret 2 ganger invitert til «Åpent styrerom». Tanken har vært at de som lurer på noe, ønsker å diskutere noe eller bare ta en prat kunne ta turen innom. Ikke mange men noen valgte å ta en tur innom for å ta en prat.

### **Andre oppgaver:**

Etter at vi valgte å ta oss av enkelte oppgaver selv har følgende oppgaver vært utført:

Kontroll/ettersyn og vaktmesterrunder

Vedlikehold av låsesystemet (bestiller deler og utfører arbeidet selv)

Kontroll og vedlikehold av markeringslys og ledelys

Vask av molokk

Vask av garasjeport

Skifte av lyspærer

Ordne heisestopper og følge opp heisene

Ordne brannalarmer og skifte detektorer

Taksjekk

Lekeplassjekk

Overvåke vannforbruk

Kontakt med servicefolk

### **Reklamasjoner, utbedringer og vedlikehold:**

Det har fremdeles vært oppfølging av en del reklamasjonsaker hos AF.

5 års fristen for garanti er nå over og utbedringer og vedlikehold vil begynne å koste oss mer enn tidligere.

I tillegg har styret fulgt opp parkeringssaker, naboklager og andre henvendelser fra beboere.

Styret vil benytte anledningen til å takke dugnadsgjengen som har stått på gjennom hele perioden.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjett. Avviket skyldes at flere av inntektene inngikk i opprinnelig budsjett. Eksempelvis Ladeinntekter fra EI-bil, innbetalinger for kaldtvannsmåler og økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning i drift og vedlikeholdskostnader samt kommunale avgifter.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 1.682.765.

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 511.500,- til generelle vedlikeholdstiltak

### Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

De kommunale avgiftene i Lørenskog kommune økte i gjennomsnitt med 25 % for vann og avløp og 3,44 % for renovasjon.

Til orientering:

1. Pris pr m3 for vann og avløp er 94,74 i 2023
2. Det foreligger en feil i note 9 om feieavgift under punktet om kommunale avgifter. Sameiet har ingen piper, beløpet gjelder vaktmesterselskapet som feier fellesareal.

### 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 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 Thurmannskogen 2 Sameie.

### Lån

Thurmannskogen 2 Sameie har lån i Handelsbanken.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023 og 12 % økning for Tv og bredbånd fra 01.03.2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Grunnet fremtidig vedlikehold, renteøkninger og større reparasjoner ser vi dessverre at felleskostnader må økes i løpet av året. Eks: Vi fikk en faktura i mars i år på 75.000,- da begge motorene til sirkulasjonspumpene i tekniske rommet gikk i stykker og måtte byttes.



Til årsmøtet i Thurmannskogen 2 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thurmannskogen 2 Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 635 489	2 493 144	2 840 000	3 903 000
Innbetalinger		0	9 488	0	0
Ladeinntekter EL-bil		53 462	24 429	0	0
Andre inntekter	3	433 592	6 077	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 122 543</b>	<b>2 533 138</b>	<b>2 840 000</b>	<b>3 903 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-6 750	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-106 621	-118 648	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-18 240	-15 963	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-642 356	-515 856	-422 000	-511 500
Forsikringer		-155 772	-143 370	-150 000	-172 000
Kommunale avgifter	9	-2 151 184	-480 458	-1 202 000	-1 080 500
Energi/fyring		-343 427	-477 351	-350 000	-683 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 739	-195 587	-200 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-414 954	-542 527	-570 550	-454 050
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 373 918</b>	<b>-2 781 759</b>	<b>-3 327 800</b>	<b>-3 560 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-251 375</b>	<b>-248 621</b>	<b>-487 800</b>	<b>342 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	3 019	1 990	0	0
Finanskostnader	12	-37 903	0	0	-65 616
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-34 884</b>	<b>1 990</b>	<b>0</b>	<b>-65 616</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-286 259</b>	<b>-246 631</b>	<b>-487 800</b>	<b>277 084</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-286 259	-246 631		

BESKYTTET



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler		45 450	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 450</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		37 575	128
Kundefordringer		5 054	25 429
Forskuddsbetalte kostnader		270 095	324 236
Andre kortsiktige fordringer		9 923	13 042
Energiavregning	13	1 000 644	477 403
Driftskonto OBOS-banken		863 954	57 957
Driftskonto OBOS-banken II		0	16 095
Sparekonto OBOS-banken		9 885	212 606
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 197 129</b>	<b>1 126 896</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 242 579</b>	<b>1 126 896</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		322 329	608 588
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>322 329</b>	<b>608 588</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 405 887	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 405 887</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 062	39 334
Leverandørgjeld		424 197	410 083
Påløpte renter		6 012	0
Påløpte avdrag		9 833	0
Annen kortsiktig gjeld	14	260	68 891
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>514 364</b>	<b>518 308</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 242 580</b>	<b>1 126 896</b>

BESKYTTET



14

Thurmannskogen 2 Sameie

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Lørenskog, 24.03.2023  
Styret i Thurmannskogen 2 Sameie

Birgitte Pedersen /s/

Thor Ivar Ask /s/

Terje Ulf Johansen /s/

Knut Henning Krister /s/

BESKYTTET

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 023 454
Energiavregning	221 307
TV/bredbånd	214 848
Garasje	180 425
Å konto energi	-870
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 639 164</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-3 675
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 635 489</b>

BESKYTTET

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

Vidfak	50
Vidfak	411
Vidfak	673
Diverse	248
ELBIL	70 454
Regnskapskorrigeringer	45
MÅLER	352 512
Nøkler	9 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>433 592</b>

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

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

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha 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 250 000. I tillegg har sameiets tidligere styret fått dekket bevertning for kr 2 526, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 240
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-18 240</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 190
Drift/vedlikehold VVS	-182 126
Drift/vedlikehold elektro	-144 860
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 544
Drift/vedlikehold heisanlegg	-84 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 546
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 647
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 825
Kostnader dugnader	-4 628
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-642 356</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-1 733 949
Feieavgift	-6 151
Renovasjonsavgift	-411 084
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 151 184</b>

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

Driftsmateriell	-1 714
Vaktmestertjenester	-16 540
Renhold ved firmaer	-228 337
Snørydding	-74 040
Gressklipping	-72 003
Andre fremmede tjenester	-1 734
Kontor- og datarekvisita	-5 085
Trykksaker	-1 673
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 526
Andre kontorkostnader	-4 130
Bank- og kortgebyr	-4 524
Velferdskostnader	-2 254
Konstaterte tap	-395
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-414 954</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 258
Renter av sparekonto i OBOS-banken	296
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	892
Andre renteinntekter	573
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 019</b>

BESKYTTET

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-37 903
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-37 903</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 721 778
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 721 778</b>

**KOSTNADER**

Techem	298 872
Fjernvarme	2 442 593
	<b>2 741 465</b>

Uoppgjorte avregninger	-19 043
------------------------	---------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>1 000 644</b>
----------------------------	------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	260
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>260</b>



**NOTE: 15**

**PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,00%

Løpetiden er 10 år

Opprinnelig 2022

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

94 113

-1 405 887

---

**SUM PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 405 887**

BESKYTTET



## Innkomne forslag

### A) Endre parkeringsregler for gjester – Flertallskrav 2/3.

Forslagsstiller: Styret

Etter mye mislighold av parkeringsreglene ønsker styret å endre på reglene.

I dag kan en gjest stå parkert i 3 døgn og etter 48 timer kan gjesten parkere i 3 nye døgn. Styret ser at beboere utnytter dette systemet med blant annet firmabiler/biler som er registrert på annen adresse, bytte av biler osv. Styret har også oppdaget at biler kommer kjørende og parkerer hos oss og drar deretter på jobb. Det kan tyde på at noen har oppgitt koder til parkeringsappen vår. Det skal ikke være noe tvil, gjesteparkeringsplassene er kun for gjester til sameiet og ikke for beboere.

Styret ønsker derfor å endre det til at det er lov for gjester å parkere i 2 døgn. Får man gjester som skal være på besøk lenger enn 2 døgn kan styret kontaktes for å få disp. til flere døgn.

Eksempel på 2 døgn (fra fredag ettermiddag til lørdag ettermiddag = 1 døgn og fra lørdag ettermiddag til søndag ettermiddag = 2 døgn) Etter dette er det "karantene" i 4 døgn.

**Styrets forslag til vedtak:** Reglene for gjesteparkering endres som beskrevet over.

BESKYTTET



### Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen er av den oppfatning av at sameiet er fornøyd med det sittende styret da ingen andre har uttrykt interesse for vervet

### VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

#### A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Birgitte Pedersen            2023 - 2025

#### B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Thor Ivar Ask                2023 - 2025

Knut Henning Krister      2023 - 2025

#### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Terje Ulf Johansen        2022 - 2024

#### C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Tore Leif Hansen            2022 - 2023

Arvid Sand                  2022 - 2023

I valgkomiteen for Thurmannskogen 2 Sameie

Tore Leif Hansen  
Arvid Sand

BESKYTTET



### Annen informasjon om sameiet

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1514613. 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.

BESKYTTET



7687 Thurmannskogen 2 Sameie

## 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)

BESKYTTET



BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-**

**forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET