



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 270 740	3 949 520
Sum inntekter		4 270 740	3 949 520
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		4 089 181	3 671 523
Sum kostnader		4 328 791	3 911 133
Driftsresultat		-58 051	38 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 067	6 777
Sum finansinntekter		12 067	6 777
Annen finanskostnad		450	
Sum finanskostnader		450	0
Netto finans		11 617	6 777
Resultat før skattekostnad		-46 434	45 165
Årsresultat		-46 434	45 165
Totalresultat		-46 434	45 165
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 434	45 165
Sum overføringer og disponeringer		-46 434	45 165



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		30 544	43 738
Andre fordringer		149 078	68 293
Sum fordringer		179 622	112 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 417	1 202 870
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 417	1 202 870
Sum omløpsmidler		933 040	1 314 901
SUM EIENDELER		933 040	1 314 901

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		595 303	641 737
Sum opptjent egenkapital		595 303	641 737
Sum egenkapital		595 303	641 737
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		216 022	518 959
Annen kortsiktig gjeld		121 714	154 205
Sum kortsiktig gjeld		337 737	673 164
Sum gjeld		337 737	673 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 040	1 314 901



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442693

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 918 590 447
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 270 740	3 949 520
Sum inntekter		4 270 740	3 949 520
Kostnader			
Lønnskostnad		239 610	239 610
Annen driftskostnad		4 089 181	3 671 523
Sum kostnader		4 328 791	3 911 133
Driftsresultat		-58 051	38 387
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 067	6 777
Sum finansinntekter		12 067	6 777
Annen finanskostnad		450	
Sum finanskostnader		450	0
Netto finans		11 617	6 777
Resultat før skattekostnad		-46 434	45 165
Årsresultat		-46 434	45 165
Totalresultat		-46 434	45 165
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 434	45 165
Sum overføringer og disponeringer		-46 434	45 165



Organisasjonsnr: 918 590 447
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		30 544	43 738
Andre fordringer		149 078	68 293
Sum fordringer		179 622	112 031
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		753 417	1 202 870
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		753 417	1 202 870
Sum omløpsmidler		933 040	1 314 901
SUM EIENDELER		933 040	1 314 901
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		595 303	641 737
Sum opptjent egenkapital		595 303	641 737



Sum egenkapital	595 303	641 737
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	216 022	518 959
Annen kortsiktig gjeld	121 714	154 205
Sum kortsiktig gjeld	337 737	673 164
Sum gjeld	337 737	673 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	933 040	1 314 901



Organisasjonsnr: 918 590 447
THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7739

THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2025 kl. 18:00, Lørenskog Hus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap.pdf
- 2. 7739 Thurmannskogen 1 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 230 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell Ove Kongshaug

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Dyrdal

Valg av 1 styremedlemm Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlemm:

- Finn Pettersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Byklum
- Stian Svanor



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Kjell Ove Kongshaug Harry Olsens Vei 1

Styremedlem Stian Aronsen Harry Olsens vei 11

Styremedlem Kari Dyrdal Harry Olsens Vei 5

Styremedlem Kamilla Niazova Harry Olsens Vei 1

Styremedlem Finn Pettersen Harry Olsens Vei 1

Varamedlem Gro Byklum Harry Olsens Vei 11

Varamedlem Helge Kaasin Harry Olsens Vei 1

Kontaktinformasjon

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post til

thurmannskogen1@styrommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Thurmannskogen 1 Sameie

Sameiet består av 90 boligseksjoner og 1 næringsseksjon for parkering. Thurmannskogen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918590447, og ligger i Lørenskog kommune

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 Leart Lokaj.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 9 fysiske styremøter i løpet av perioden fra forrige årsmøte i 2024. Det har vært godt oppmøte fra styrets fem faste medlemmer og de to varamedlemmene.

Styret fortsetter arbeidet med å ha søkelys på driften av de tekniske anleggene i sameiet. På sprinkleranlegget har det blitt gjennomført et tiltak som har vært påpekt som det største avviket når anlegget har blitt kontrollert. Det dreier seg om å koble såkalte strømningsvakter til brannalarmanlegget. Dette gir viktig informasjon til brannvesenet for lokalisering og vurdering av alvorlighetsgrad ved et branntilfelle. Videre vil det også kunne gi



rask verifisering og lokalisering av lekkasjer eller andre uønskede hendelser med sprinklerhoder, som igjen vil gi reduserte skader.

For varmeanlegget var det temmelig mange beboere som i løpet av vinteren 2023/24 meldte inn til styret at de ikke fikk varme i radiatorer og/eller baderomsgulv. Det ble tatt to vannprøver fra anlegget (februar og juni) som viste dårlig vannkvalitet med mye korrosjon og partikler. I september ble det derfor anlegget gjennomspytt, og vannet ble byttet ut. Varmeanlegget blir fulgt opp med flere vannprøver, og eventuelt flere tiltak i framtiden.

Driften av ventilasjonsanlegget er stort sett uproblematisk. Nå står imidlertid rengjøring av ventilasjonskanalene i alle leilighetene i sameiet for tur. Det dreier seg altså om å fjerne støv og andre forurensninger som med tiden samler seg opp i ventilasjonskanalene, og som etter hvert kan være direkte helsefarlig, påvirker innemiljøet negativt og gir økt brannfare. Styret vil gjennomføre kanalrensing i alle leilighetene i A-blokken høsten 2025, og i alle leilighetene i E-blokken våren 2026.

Høsten 2024 ble den utvendig trekledning på svalgangene i alle etasjene i A-blokken (Harry Olsens vei 1-9) byttet. Trekledningen ble erstattet med betongplater med brun farge. Bakgrunnen for at trekledningen ble byttet ut, var knyttet til brannsikkerheten og at trekledningen ble nedklassifisert brannklassesmessig. Dette var en reklamasjonssak, og AF-gruppe dekket kostnadene knyttet til byttingen. Styret bestemte at den gamle belysningen på svalgangene skulle bli erstattet med ny LED-belysning. Sameiet dekket innkjøpskostnaden for de nye LED-lampene, mens AF-gruppen dekket kostanden for demontering av de gamle lampene og montering av nye LED-lamper.

Styret inngikk fra 1. august en ny kollektiv avtale med Telia på TV, bredbånd og strømning. Avtalen er i prinsippet en forlengelse av den avtalen vi hadde fra før, og har en varighet på 3 år. Høsten 2024 ble så det eldre fiberutstyret i alle leilighetene byttet med nytt og moderne fiberutstyr.

I mai arrangerte styret for andre gang vårdugnad. Det var godt oppmøte blant beboerne på dugnaden. Det ble lagt ut ny bark, dryppslanger ble lagt ut, nye planter ble plantet ut og det ble gjort generell rydding og kosting på sameiets fellesareal. Styret fortsetter tradisjonen med vårdugnad.

I juni ble det gjennomført hovedrengjøring av de tre oppgangene i sameiet. Denne bestod av hovedvask av trappeoppgangene, skuring/polishbehandling av gulvbelegg, vindusvask utvendig og innvendig, heispuss og flisrens.

Sameiet har fått en ny overflatecontainer for glass- og metallavfall. Avfallsbrønnen som før var for glass- og metallavfall, er nå for matavfall i grønne poser. Det er ROAF som har pålagt sameiet å ha egen separat avfallsbrønn for matavfall i grønne poser.

Styret har gjennomført en felles aksjon i sameiet for å få byttet lamper i sportsbodene. Det var en observasjon at flere beboere ikke hadde lys i sportsbodene sine fordi lampene måtte byttes. Disse lampene var en del av den faste installasjonen, og elektriker måtte engasjeres for å bytte dem. De nye lampene har en pære/lyskilde som skiftes av hver enkelt beboer ved behov.

Styret har fått montert en dørlukker på døren inn til spiraltrappen i A-blokken. Spiraltrappen er rømningsvei, men noen beboere bruker den tydeligvis til ordinær inngang/utgang av bygget. Døren lukker seg nå automatisk, og dermed blir det vanskeligere for uvedkommende å få adgang til sameiet med fellesarealer, parkeringskjeller osv.

Styret har fått etablert et trådløst nett (WiFi) i parkeringskjelleren som beboerne i sameiet kan benytte. Et slikt nett kan være fordelaktig fordi det tillater eiere av moderne biler, spesielt elbiler, å motta programvareoppdateringer og utføre dataoverføring mens bilen står parkert.

I slutten av juni fulgte styret opp tradisjonen med å arrangere sommerfest i atriumet mellom blokkene. Det ble nok en gang en fin og hyggelig fest, som gav beboerne en fin mulighet til å møtes.



Sameiets regnskap for 2024 er gjort opp med et underskudd på kr 46.434,-. Men det reelle underskuddet er på kr 166.434,- i og med at sameiets forretningsfører Obos har valgt å føre avsetninger til vedlikeholdsfond, som inntekt i regnskapet. Denne avsetningen er på kr 120.000,- per år. Underskuddet kan forklares ved merforbruk knyttet til noen ekstraordinære investeringer/tiltak styret har valgt å gjøre. Det dreier seg om installasjon av kaldtvannsmålere i alle leiligheter, kamerakjøring av rørene i sprinkleranlegget og ny LED belysning på svalgangene i A-blokken. Styret håper at individuell måling av vannforbruket, og fordeling av det kommunale vann- og avløpsgebyret etter faktisk forbruk, kan gjøre beboerne mer bevisst slik at det totale vannforbruket blir redusert. Kamerakjøring av rørene i sprinkleranlegget var viktig for å få avklart at levetiden på anlegget ikke blir drastisk redusert som følge av korrosjon med hydrogendannelse. Det var også helt naturlig å få montert ny belysning på svalgangene når den gamle belysningen ble demontert. Sameiet dekket også kun innkjøpskostnaden for de nye LED-lampene, mens AF-gruppen dekket kostanden for demontering av de gamle lampene og montering av nye LED-lamper.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Regnskapet for Thurmannskogen 1 sameie for 2024, er gjort opp med et underskudd kr 46 434,-. Men det reelle underskuddet er på kr 166.434,-. Som vist i Note 2 til årsregnskapet, så har altså sameiets forretningsfører Obos valgt å føre avsetninger til vedlikeholdsfond, som driftsinntekter. Driftsinntektene skal altså reduseres med kr 120.000,-. Underskuddet kan forklares ved merforbruk knyttet til noen ekstraordinære investeringer/tiltak styret har valgt å gjøre. Det dreier seg om installasjon av kaldtvannsmålere i alle leiligheter (kr 176.343,-), kamerakjøring av rørene i sprinkleranlegget (kr 80.000,-) og ny LED belysning på svalgangene i A-blokken (78.563,-). Totalt kostet disse tiltakene sameiet kr 334.906,-.

Note 3 i årsregnskapet er knyttet til avregninger for lading av elbiler i sameiet. Her har forretningsfører Obos, i tillegg til de to avregningene som ble utført i 2024 (kr 122.165,-), også ført opp avregningen for 2. halvår 2023 (kr 52.855,-) som ikke er bokført tidligere.

Regnskapet for boligsameiet Thurmannskogen 1 for 2024, viser et negativt avvik mot budsjett på kr 264 784. Avviket kan i sin helhet forklares med merforbruk på hovedpostene Drift og Vedlikehold og Andre driftskostnader. Disse to kostnadspostene utgjør til sammen 38,4 % av boligsameiets kostnader, og er poster som vi selv til en viss grad kan påvirke ved å være forsiktige med for eksempel heiser og dørlåser.

Nedenfor følger en spesifisering av alle underkonti for disse to hovedkostnadspostene. De andre kostnadspostene er selvforklarende.

Drift og vedlikehold 2024

Reparasjoner og vedlikehold	80 000	Sprinkleranlegg	80 000
Bygninger	127 335	Låssenteret	83 546
VVS	147 315	Reparasjoner i leiligheter	29 710
Elektro	226 685	LED-lys	78 563
Utvendig anlegg	94 784	Planter, feiing og lekeplass	65 421
Heiser	117 123	Kone heis	117 123
Fyringsanlegg	176 391	Kaldtvannsmålere	176 343



Brannsikring 90 368 Honeywell og Brannvesen 78 722

Ventilasjon 29 353

Parkeringsanlegg 26 940

Garasjeanlegg 32 410

Søppelbrønner 12 581

Egenandel forsikring 8 100

Dugnad 1 952

= 1 171 337

Andre driftskostnader 2024

Leie lokaler 3 075

Container 3 895

Renhold 167 440

Hovedrengjøring 83 025

Vaktmestertjenester 27 287

Ordinære kvartalsfakturaer

Snørydding 93 285

Ordinære kvartalsfakturaer

Gressklipping 67 128

Ordinære kvartalsfakturaer

Andre driftskostnader 10 089

Annen kontorkostnad 299

Bank- og kortgebyr 3 888

Velferdskostnader 7 815

= 384 201

Drift og vedlikehold 1 171 337

Andre driftskostnader 384 202

1 555 539

Drift og vedlikehold Budsjett 818 000

Andre driftskostnader Budsjett 423 050

1 241 050

Avvik mot budsjett -314 489

Det samlede avviket for Drift & Vedlikehold / Andre Driftskostnader kan forklares med ekstraordinære kostnader for montering av kaldvannsmålere, montering av LED-lys samt kamerakjøring/kontroll av sprinkleranlegg. Disse tre postene representerer til sammen kr 334 906,-, og forklarer alene hele avviket mot budsjett, for disse to hovedkostnadspostene.

Grunnen til økningen av forsikringspremie skyldes bytte av forsikringsselskap.

Innsparingen på Energi og fyring skyldes både strømstøtte og mindre forbruk.

Resultat



Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 595.303,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Vi har satt av totalt kr 1.604.553,- til kommunale avgifter. Det er basert på estimater fra kommunen.

Lån

Thurmanskogen 1 Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på en 5 % økning i følgende husleiekomponenter fra 01.01.2025:

- Felleskostnader
- TV/bredbånd
- Garasje

Beløpet til innbetaling for vedlikeholdsfond er uforandret.

Begrunnelsen for økningen er at styret erfarer fortsatt prisvekst på varer og tjenester. Videre ser styret økte kostnader til drift av de tekniske anleggene i sameiet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 095 720	3 832 290	4 100 000	4 299 000
Andre inntekter	3	175 020	117 230	125 000	125 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		4 270 740	3 949 520	4 225 000	4 424 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-29 610	-29 610	-29 610	-32 430
Styrehonorar	5	-210 000	-210 000	-210 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-12 112	-12 555	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-156 368	-148 703	-156 000	-168 424
Konsulenthonorar	7	-14 920	-60 890	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 171 335	-1 187 340	-818 000	-1 115 000
Forsikringer		-213 008	-171 770	-186 000	-225 834
Kommunale avgifter	9	-1 467 414	-1 113 237	-1 361 618	-1 604 553
Energi/fyring	10	-413 333	-495 073	-500 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 490	-247 534	-260 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-384 202	-234 420	-423 050	-368 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 328 791	-3 911 133	-3 985 778	-4 331 241
DRIFTSRESULTAT		-58 051	38 387	239 222	92 759
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 067	6 777	0	0
Finanskostnader	13	-450	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 617	6 777	0	0
ÅRSRESULTAT		-46 434	45 165	239 222	92 759
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	45 165		
Fra opptjent egenkapital		-46 434	0		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 544	43 738
Forskuddsbetalte kostnader		89 835	68 293
Andre kortsiktige fordringer	14	59 243	0
Driftskonto OBOS-banken		588 580	1 142 099
Sparekonto OBOS-banken		0	328
Sparekonto OBOS-banken II		164 837	60 443
SUM OMLØPSMIDLER		933 040	1 314 901
SUM EIENDELER		933 040	1 314 901
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		595 303	641 737
SUM EGENKAPITAL		595 303	641 737
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 544	94 184
Leverandørgjeld		216 022	518 959
Energiavregning	15	75 170	60 021
SUM KORTSIKTIG GJELD		337 737	673 164
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		933 040	1 314 901
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 14.04.2025
Styret i Thurmannskogen 1 Sameie

Kjell Ove Kongshaug

Kamilla Niiazova

Stian Aronsen

Kari Dyrdal

Finn Pettersen





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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 566 880
TV/bredbånd	255 960
Garasje	152 856
Vedlikeholdsfond	120 024
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 095 720

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning strøm el-bil	175 020
SUM ANDRE INNETEKTER	175 020

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-29 610
SUM PERSONALKOSTNADER	-29 610

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

NOTE: 5

STYREHONORAR





Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 210 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 112.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 820
OBOS Prosjekt	-3 100
SUM KONSULENTHONORAR	-14 920

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-207 335
Drift/vedlikehold VVS	-147 315
Drift/vedlikehold elektro	-226 685
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 784
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 123
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-176 391
Drift/vedlikehold brannsikring	-90 368
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-29 353
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-26 940
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 410
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 581
Egenandel forsikring	-8 100
Kostnader dugnader	-1 952
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 171 335

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-993 801
Renovasjonsavgift	-473 613
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 467 414

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-293 665
Andre fyringskostnader	-119 668
SUM ENERGI / FYRING	-413 333

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 075
Container	-3 895
Vaktmestertjenester	-27 287
Renhold ved firmaer	-167 440
Snørydding	-93 285
Gressklipping	-67 128





Andre fremmede tjenester	-10 089
Andre kontorkostnader	-299
Bank- og kortgebyr	-3 888





Velferdskostnader	-7 815
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-384 202

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 370
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 408
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 190
Andre renteinntekter	99
SUM FINANSINNTEKTER	12 067

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld, Intrum AS	-450
SUM FINANSKOSTNADER	-450

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning strøm el-bil - 2. halvår 2024, fakturert i 2025	59 243
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 243

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-940 088
SUM INNTEKTER	-940 088

KOSTNADER

Administrasjon	64 680
Fjernvarme	800 238
SUM KOSTNADER	864 918

SUM ENERGIAVREGNING	-75 170
----------------------------	----------------

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.



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrøkket: ALMEF-DHC3D-Q1EVG-BNQQY-63ACE-SKDEF



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 11:41:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ALMEF-DHC3D-Q1EVG-BNQOY-63ACE-SKDEE

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på Sameie.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 20



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25

Selskapsnummer: 7739 Selskapsnavn: THURMANNSKOGEN 1 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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