



Årsmøte 2022

5384 Thurmannsgt. 10 Borettslag

Til andelseierne i Thurmannsgt. 10 Borettslag

Velkommen til generalforsamling, 23 mai 2022 kl. 18:00 i Sagene Samfunnshus.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Thurmannsgt. 10 Brl det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Thurmannsgt. 10 Borettslag
avholdes mandag 23 mai 2022 kl. 18:00 i Sagene Samfunnshus.

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 andelseier 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

3. GODTGJØRELSE

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A – Forslag fra Magne Bergh, Varmtvannsbereder
 - B – Forslag fra Hilde Havgar, utskifting av vindu
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 08.05.2022.

Styret i Thurmannsgt. 10 Borettslag

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Kristiansen	2021 - 2022
Styremedlem	Anders Grønli	2020 - 2022
Styremedlem	Christian Valeur Lundestad	2020 - 2022
Styremedlem	Ana Wiske	2021 - 2022
Varamedlem	Kristin Norseth	2021 - 2022
Varamedlem	Anette Therese Utnes	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Thurmannsgt. 10 Borettslag

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter.

Thurmannsgt. 10 Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982767040, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Thurmanns Gate 10

Gårds- og bruksnummer:

221 277

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Thurmannsgt. 10 Borettslag 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeide fra Mai 21 til Mai22.

Styret har inneværende periode hatt mye å gjøre vedrørende anbud på nødvendig vedlikehold av gården og andre forefallende oppgaver. Ting som er gjennomført i tidsrommet er som følgende.

1. Vi har hatt møter med OBOS prosjekt vedrørende utbedring av søppelrom/sykkelrom, dette er blitt utført/utbedret av blikkenslager /snekker så disse er i dag fikset og utbedret. Tak er tettet, nye takrenner er montert, nye vannbord er montert, det er blitt tettet inn mot heissjakt, ventilasjon er blitt oppgradert og nytt lys er blitt montert i alle boder som er sensor styrt for sparing av strøm.
2. Uteområdet ved sklia skal graves opp i løpet av våren da det er en lekkasje inn til garasjen som må utbedres. Dette vil mest sannsynlig bli gjort i Mai/Juni da vi er avhengig att det ikke er tele i bakken. Dette er en jobb som tar ca i4 dager og området vil bli satt tilbake i samme stand igjen.
3. Vi har fått fjernet og oppgradert uteområdet utenfor oppgang C med nye planter etter mye diskusjoner med Sagene Ring Vel som er de som styrer vårt uteområde. Ser bra ut synes vi og vi håper det vil holde seg slik i mange år fremover.
4. Næringsbygg har utbedret området borte ved trappa opp til SATS, dette var et område som ikke så bra ut da grunnen har sunket ned noe som tydelig vistes om man tok en titt ned på trikkestallen der. Planen videre er å få penger til å kunne gjerde inn området på begge sider av trappa for å hindre uønskede personer å oppholde seg under trappa.
5. Styret er i slutfasen med å undertegne kontrakt for oppgradering av takterrassene i A-B og C. Denne trenger sårt en oppgradering da de som har bygget dette bygget har tatt noen kjappe løsninger her og der. Det vil bli montert nye plater og gamle fliser og stein vil bli fjernet og området vil bli fikset sånn att det vil vare i mange år fremover. Styret vil komme med mer info etter att kontrakten er undertegnet.
6. Postkasser i alle oppganger vil bli flyttet, dette gjelder de som har kasser der døra ut til garasjen slår inn mot kassene. Dette har vi fått beskjed om av posten å gjøre da de har fått klager fra budene om att de får døra i ryggen. De kassene som er montert der vil bli flyttet til kortveggen inn mot trappa der det er montert kasser fra før i dag. Det vil også komme noen nye kasser og de som får dette vil få beskjed. Det er også montert nytt lyss nede ved kassene da posten klagde på for dårlig lys også.
7. Vaktmesteren vår Karl Rune og sønn vil male opp alle søppel rommene når det er temperatur for denne jobben. Malingen løsner fra veggen da det har vært for dårlig ventilasjon der.
8. Vi har også byttet ut en del takvinduer som begynte å bli dårlige da man regner med ca 20-25 år levetid på denne type vinduer.

9. Styret er i ferd med å bytte låsesystem til nytt elektronisk system som skal leveres av AKER LÅS, dette er blitt noe forsinket grunnet mangel på komponenter for å få startet på denne jobben, men så fort dette er på plass vil de starte med å montere opp nytt låsesystem for gården. Grunnen til att vi bytter er att vi dag leier et system fra STANLEY som koster mye penger og med det nye systemet vil det være vi som eier dette og utgiftene for vedlikehold og leie vil bli borte noe som på sikt vil spare borettslaget for mye penger. Når anlegget er oppe og går vil det bli utlevert nye brikker til beboerne.

Dette skulle vel være det mest som har skjedd gjennom inneværende periode foruten stadige henvendelser både fra beboere og andre for spørsmål og andre ting som skjer i gården

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets 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 5 217 972.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 172 488.

Resultat

Årets resultat på kr 1 775 648 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt kr 519 833 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er kr 1 255 815.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 310 045 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

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

Lån

Thurmannsgt. 10 Borettslag har lån i OBOS Banken. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Thurmannsgate 10 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Thurmannsgate 10 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		867 719	935 819	867 719	1 310 045
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 775 648	1 607 618	1 218 500	1 394 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	18 129	8 800	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-405 725	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-842 958	-767 396	-847 000	-832 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-519 833	-541 675	0	0
Nedgang egenkapital i fellesanlegg		11 339	30 277	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		442 326	-68 101	371 500	562 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 310 045	867 719	1 239 219	1 872 045
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 539 124	945 343		
Kortsiktig gjeld		-229 079	-77 624		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 310 045	867 719		

THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 495 299	1 608 219	1 664 000	1 679 000
Innkrevde felleskostnader	2	3 720 680	3 438 924	3 398 000	3 690 000
Andre inntekter	3	1 993	44 743	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 217 972	5 091 886	5 062 000	5 369 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 500	-21 500
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-18 129	-8 800	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 121	-11 788	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-162 853	-158 340	-162 000	-166 000
Konsulenthonorar	7	-79 141	-32 323	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-513 134	-551 660	-510 000	-510 000
Forsikringer		-305 980	-292 374	-311 000	-323 000
Kommunale avgifter	9	-852 168	-852 144	-818 000	-840 000
Garasjer	10	-136 400	-125 086	-124 500	-137 000
Andre anlegg		0	-163 076	-133 000	0
Energi/fyring		-111 976	-46 084	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 047	-356 000	-364 000	-371 000
Andre driftskostnader	11	-447 390	-271 960	-305 500	-482 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 172 488	-3 040 784	-3 026 500	-3 128 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		2 045 484	2 051 102	2 035 500	2 241 000
Innbetalt andel fellesgjeld		519 833	541 675	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 565 317	2 592 777	2 035 500	2 241 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 646	4 342	0	0
Finanskostnader	13	-792 315	-989 500	-817 000	-847 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-789 669	-985 158	-817 000	-847 000
ÅRSRESULTAT		1 775 648	1 607 618	1 218 500	1 394 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 775 648	1 607 618		

THURMANNSGATE 10 BORETTSLAG
ORG.NR. 982 767 040, KUNDENR. 5384

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	173 498 125	173 498 125
Tomt		10 900 000	10 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	163 467	281 974
Andre varige driftsmidler	15	4 748 832	4 766 961
SUM ANLEGGSMIDLER		189 310 424	189 447 060
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		129	298
Forskuddsbetalte kostnader		107 516	106 227
Andre kortsiktige fordringer	16	1 129	1 691
Driftskonto OBOS-banken		669 265	77 688
Sparekonto OBOS-banken		761 085	759 439
SUM OMLØPSMIDLER		1 539 124	945 343
SUM EIENDELER		190 849 547	190 392 403
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 102 * 100		10 200	10 200
Annen egenkapital	17	8 234 567	6 566 087
SUM EGENKAPITAL		8 244 767	6 576 287

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	18	44 329 651	45 692 442
Borettsinnskudd	19	138 046 050	138 046 050
SUM LANGSIKTIG GJELD		182 375 701	183 738 492

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		94 123	57 979
Leverandørgjeld		106 790	15 201
Påløpte renter		4 614	4 444
Annen kortsiktig gjeld	20	23 552	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		229 079	77 624

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**190 849 547 190 392 403**

Pantstillelse	21	827 628 450	205 014 050
Garantiansvar	22	0	191 652

Oslo, 1.5.2022

Styret i Thurmannsgate 10 Borettslag

Rune Kristiansen/s/

Christian Valeur Lundestad/s/Anders Grønli/s/

Ana Wiske/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 213 936
Garasje	476 544
Eiendomsskatt	30 200
Kapitalkostnader på IN-lån	301 249
Kapitalkostnader på IN-lån	1 194 737
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-452
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-235
Overført til kapitalkostnader	-1 495 299
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 720 680

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkkelbrikker	1 993
SUM ANDRE INNTEKTER	1 993

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 667, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 121.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-72 593
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 398
ARCASA Arkitekter AS	-3 150
SUM KONSULENTHONORAR	-79 141

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-106 067
Drift/vedlikehold elektro	-12 210
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-843
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 877
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-513 134

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-30 239
Vann- og avløpsavgift	-391 671
Renovasjonsavgift	-430 258
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-852 168

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader	-124 392
Avregning 2020	-12 008
SUM KOSTNADER GARASJER	-136 400

SUM GARASJER**-136 400****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 924
Lyspærer og sikringer	-490
Vaktmestertjenester	-102 749
Renhold ved firmaer	-155 691
IN adm gebyr, uts. Sms mm	-17 815
Trykksaker	-1 129
Andre kostnader tillitsvalgte	-667
Andre kontorkostnader	-1 672
Porto	-1 910
Kontingenter	-136 464
Bankgebyr	-3 879
Velferdskostnader	-4 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-447 390

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 646
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	332
Andre renteinntekter	669
SUM FINANSINTEKTER	2 646

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-579 773
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-144 320
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-68 222
SUM FINANSKOSTNADER	-792 315

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2000	173 175 000
Tilgang i år	323 125
SUM BYGNINGER	173 498 125

Tomten ble kjøpt i 2000.

Gnr.221/bnr.277

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr			
Kostpris		16 372	
Avskrevet tidligere		-16 371	
			1
Garasjeanlegg			
Tilgang 2000		4 680 000	
			4 680 000
Lekehytte			
Tilgang 2018		37 074	
Tilskudd fra velforening		-20 000	
Avskrevet tidligere		-7 204	
Avskrevet i år		-9 869	
			1
Terrasser			
Tilgang 2020		82 600	
Avskrevet tidligere		-5 510	
Avskrevet i år		-8 260	
			68 830
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			4 748 832
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-18 129

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN			1 129
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			1 129

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		2 183 145	
Egenkapital fra IN tidligere år		6 957 537	
Egenkapital fra IN 2021		519 833	
Reduksjon EK fra IN		-1 425 948	
SUM ANNEN EGENKAPITAL		8 234 567	

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

ENDRING ANNEN EGENKAPITAL

IB annen egenkapital	6 566 087
Årets resultat	1 775 648
Endring egenkapital i fellesanelgg, prinsippendring se note 22	- 107 168
UB annen egenkapital	8 234 567

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 44 år.

Opprinnelig 2015	-4 249 443	
Nedbetalt tidligere	345 300	
Nedbetalt i år	71 752	
		-3 832 391

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 47 år.

Opprinnelig 2001	-46 018 750	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 459 100	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	614 512	
Nedbetalt tidligere, IN	6 079 546	
Nedbetalt i år, IN	431 152	
		-32 434 440

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 45 år.

Opprinnelig 2011	-12 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 813 814	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	156 694	
Nedbetalt tidligere, IN	877 991	
Nedbetalt i år, IN	88 681	
		-8 062 820

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-44 329 651
------------------------------------	--------------------

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2000	-138 046 050
SUM BORETTSINNSKUDD	-138 046 050

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, leverandørfakturaer	-23 552
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 552

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	138 046 050
Pantelån	44 329 651
Beregnete IN-forpliktelser	6 051 422
TOTALT	188 427 123

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	173 498 125
Tomt	10 900 000
TOTALT	184 398 125

NOTE: 22

Selskapet eier 32,16 % av Sagene Ring Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i sameiet og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sagene Ring Garasjesameie og utgjør kr 0

Selskapets andel i Sagene Ring Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Andel av total egenkapital i Sagene Ring Garasjesameie er 32,16%

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten kostnader garasjesameie.

Avviklet fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier ingen andeler i Sagene Ring Vel, det er kun medlem.

Tidligere andel egnkapital fra Sagene Ring Vel 2019 er overført til egenkapitalen jfr. Note 17.

Kostnadene fra Sagene Ring Vel er inntatt i resultatregnskapet under posten kontingenter.

4. INNKOMNE FORSLAG

A – Forslag fra Magne Bergh, Varmtvannsbereder

Begrunnelse: Mange leiligheter har fortsatt den opprinnelige varmtvannsberederen. Ved at flere andelseiere går sammen, kan det forhandles frem en bedre pris på innkjøp og montering av nye varmtvannsberedere. Jeg foreslår at Styret leder dette arbeidet, og som ved behov kan benytte Obos sin kompetanse.

En varmtvannsbereder av stål, har ifølge Sintef Byggforsk en forventet levetid på ca 20 år. Sintef er helt klar i sin anbefaling: *«Bytt varmtvanns bereder før funksjonssvikten dukker opp! Når alderen til berederen stiger, øker også sjansen for at pakninger, blandeventiler eller varmekolbe går i stykker».*

Strømprisen i dag er svært høy, og nye beredere er langt mer effektive og strømbesparende!

Styret undersøker hvor mange leiligheter som ønsker ny varmtvannsbereder, og tar inn anbud på innkjøp og montering.

B - Forslag fra Hilde Havgar, se vedlegg neste side

Til styret Thurmanns gate 10

Fra Hilde Havgar, 10B

Sak til generalforsamling 2022 – mulighet for å skifte ut vindu på soverom mot svalgang

Forslaget gjelder mulighet for å skifte ut soveromsvindu mot svalgang med et vindu som kan åpnes i større grad enn eksisterende vindu, forutsatt at nytt vindu har samme visuelle utforming som det eksisterende og ikke fører til endring av fasadens uttrykk. Det forutsettes også at utskifting bekostes av andelseier.

Bakgrunn

I soverom som vender mot svalgang, er det montert vindu der bare den øvre lille delen kan åpnes/vippes innover. Den lille åpningen gir liten sirkulasjon av frisk luft i rommet. I sommerhalvåret blir rommet svært varmt, og det er ikke mulig å få luftet tilstrekkelig til at temperaturen går ned.

Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til at andelseiere som ønsker det, kan skifte ut vindu på soverom med et vindu som har samme visuelle utforming som eksisterende vindu, men der en større del av vinduet kan vippes inn. Dette vil ikke føre til endring av fasade, og det vil heller ikke hindre passasje i svalgangen. Andelseier bekoster selv utskifting.

Mvh

Hilde Havgar
30.03.2022

Annen informasjon om borettslaget

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

Thurmannsgt. 10 Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565745. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30 mai og 30 november** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Thurmannsgt. 10 Brl er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

5384 Thurmannsgt. 10 Brl

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: of@obos.no

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