



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 257 535
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEATERGT 22 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Solveig Bergstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,12	3 161 214	3 143 326
Sum inntekter		3 161 214	3 143 326
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	104 322	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	0	271
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	1 041 341	942 704
Sum kostnader		1 145 663	1 034 256
Driftsresultat		2 015 552	2 109 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		251	691
Sum finansinntekter		251	691
Annen rentekostnad		228 359	277 499
Sum finanskostnader		228 359	277 499
Netto finans		-228 108	-276 808
Ordinært resultat før skattekostnad		1 787 443	1 832 263
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 787 443	1 832 263
Årsresultat		1 787 443	1 832 262
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	1 787 443	1 832 262
Sum overføringer og disponeringer		1 787 443	1 832 262



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	58 640 947	58 640 947
Sum varige driftsmidler		58 640 947	58 640 947
Sum anleggsmidler		58 640 947	58 640 947
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		27 735	14 971
Andre fordringer		125 270	14 126
Sum fordringer		153 005	29 097
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 714	980 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 714	980 336
Sum omløpsmidler		1 267 719	1 009 432
SUM EIENDELER		59 908 666	59 650 379
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	11 190 764	9 403 321



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum opptjent egenkapital		11 190 764	9 403 321
Sum egenkapital		11 194 264	9 406 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	9 747 853	11 387 298
Øvrig langsiktig gjeld	12,13, 14	38 851 442	38 809 444
Sum annen langsiktig gjeld		48 599 295	50 196 742
Sum langsiktig gjeld		48 599 295	50 196 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 471	23 989
Skyldige offentlige avgifter		1 632	0
Annen kortsiktig gjeld		22 004	22 827
Sum kortsiktig gjeld		115 107	46 815
Sum gjeld		48 714 401	50 243 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 908 666	59 650 379



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 448868

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 257 535
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEATERGT 22 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Alexander Kiellands gate 2B
2000 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Solveig Bergstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2022



Organisasjonsnr: 986 257 535
TEATERGT 22 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,12	3 161 214	3 143 326
Sum inntekter		3 161 214	3 143 326
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	104 322	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	9	0	271
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	1 041 341	942 704
Sum kostnader		1 145 663	1 034 256
Driftsresultat		2 015 552	2 109 070
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		251	691
Sum finansinntekter		251	691
Annen rentekostnad		228 359	277 499
Sum finanskostnader		228 359	277 499
Netto finans		-228 108	-276 808
Ordinært resultat før skattekostnad		1 787 443	1 832 263
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 787 443	1 832 263
Årsresultat		1 787 443	1 832 262
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	1 787 443	1 832 262
Sum overføringer og disponeringer		1 787 443	1 832 262



Organisasjonsnr: 986 257 535
TEATERGT 22 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	58 640 947	58 640 947
Sum varige driftsmidler		58 640 947	58 640 947
Sum anleggsmidler		58 640 947	58 640 947
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		27 735	14 971
Andre fordringer		125 270	14 126
Sum fordringer		153 005	29 097
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 714	980 336
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 114 714	980 336
Sum omløpsmidler		1 267 719	1 009 432
SUM EIENDELER		59 908 666	59 650 379
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	11 190 764	9 403 321
Sum opptjent egenkapital		11 190 764	9 403 321
Sum egenkapital		11 194 264	9 406 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	9 747 853	11 387 298



Øvrig langsiktig gjeld	12,13,14	38 851 442	38 809 444
Sum annen langsiktig gjeld		48 599 295	50 196 742
Sum langsiktig gjeld		48 599 295	50 196 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 471	23 989
Skyldige offentlige avgifter		1 632	0
Annen kortsiktig gjeld		22 004	22 827
Sum kortsiktig gjeld		115 107	46 815
Sum gjeld		48 714 401	50 243 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 908 666	59 650 379



Organisasjonsnr: 986 257 535
TEATERGT 22 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2,3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 332 948	1 330 188	1 322 994	1 332 994
Andel renter		228 132	276 450	225 000	225 000
Andel avdrag		558 333	534 512	559 000	559 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	1 041 801	1 002 176	0	0
Sum inntekter		3 161 214	3 143 326	2 106 994	2 116 994
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	24 322	11 280	9 870	22 500
Styrehonorar	3	80 000	70 000	70 000	80 000
Andre honorarer	3	0	10 000	0	0
Avskrivninger	9	0	271	0	0
Revisjonshonorar	3	4 719	4 656	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		90 224	88 108	90 300	92 000
Konsulenttjenester	4	13 040	12 732	25 500	25 500
Kontingenter		14 055	13 379	14 000	14 000
Drift og vedlikehold	5	197 237	148 600	281 750	290 000
Forsikringer		1 595	1 649	1 650	1 650
Eiendomsskatt		35 632	29 008	39 000	40 000
Kostnader til sameier		477 159	478 338	525 205	550 000
Energi/fyring	6	45 089	26 565	60 000	60 000
Kabel-TV og bredbånd	7	103 950	102 215	106 000	110 000
Andre driftskostnader	8	58 641	37 454	47 500	39 500
Sum kostnader		1 145 663	1 034 256	1 275 775	1 330 150
Driftsresultat		2 015 552	2 109 070	831 219	786 844
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		251	691	300	300
Rentekostnader		228 359	277 499	225 000	225 000
Sum finansposter		-228 108	-276 808	-224 700	-224 700
Årets resultat		1 787 443	1 832 262	606 519	562 144
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	1 787 443	1 832 262	0	0
Sum disponering		1 787 443	1 832 262	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	11 285 000	11 285 000
Bygninger	9, 14	47 355 947	47 355 947
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		58 640 947	58 640 947
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		27 735	14 971
Forskuddsbetalte kostnader		125 270	14 126
Bank		1 114 714	980 336
Sum omløpsmidler		1 267 719	1 009 432
SUM EIENDELER		59 908 666	59 650 379



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	11	11 190 764	9 403 321
Sum egenkapital		11 194 264	9 406 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	21 392 442	21 350 444
Pantelån	12, 14	9 747 853	11 387 298
Borettsinnskudd	13, 14	17 459 000	17 459 000
Sum langsiktig gjeld		48 599 295	50 196 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 471	23 989
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 632	0
Påløpne renter		1 202	1 245
Annen kortsiktig gjeld		20 802	21 582
Sum kortsiktig gjeld		115 107	46 815
Sum gjeld		48 714 401	50 243 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 908 666	59 650 379

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Teatergt 22 Borettslag

Solveig Bergstad
Styreleder

Bård Brede Bakken
Styremedlem

Lars Ivar Scharning Skusest
Styremedlem

Kristin Smestad
Styremedlem

Lasse Rydgren
Styremedlem

467 Teatergt 22 Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 322 988	1 322 988
Garasje	9 960	7 200
Sum	1 332 948	1 330 188



NOTER

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	10 000	0
Opptjente feriepenger	1 430	0
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280
Arbeidsgiveravgift feriepenger	202	0
Sum	24 322	11 280

Borettslaget har ingen ansatt, men har utbetalt lønn i forbindelse med arbeid utført på fellesarealer. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	80 000	70 000
Utbetalt andre honorarer	0	10 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 719	4 656
Sum	84 719	84 656

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord kr.8 200,- jf. noten om andre driftskostnader.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltnings tjenester	13 040	12 732
Sum	13 040	12 732



NOTER

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 344	0
Vedlikehold elektro	0	11 969
Vedlikehold utvendige anlegg	13 499	7 962
Heiskostnader	34 651	25 341
Vedlikehold garasjer	0	1 669
Vedlikehold avfallssug	18 646	18 208
Brannsikring	58 630	15 600
Renholdstjenester	69 467	67 851
Sum	197 237	148 600

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	45 089	26 565
Sum	45 089	26 565

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	103 950	102 215
Sum	103 950	102 215

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	3 320	3 600
Lyspærer, sikringer m.m.	399	0
Andre driftskostnader lokaler	10 000	0
Verktøy og redskaper	3 995	0
Inventar	3 329	0
Nøkler, låser og skilt	6 806	0
Andre driftsmaterialer	0	1 654
Skadedyrarb. & Soppkontroll	4 790	4 604
Kontorrekvisita	410	283
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	8 200	2 500
Generalforsamling/årsmøte	2 776	9 146
Telekommunikasjon	9 080	9 790
IT-Kostnader	1 876	2 225
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 698	2 739
Velferdskostnader	50	0
Sum	58 641	37 454



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 355 947	11 285 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 355 947	11 285 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 355 947	11 285 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	35	100	3 500

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	9 403 321	7 571 059
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 787 443	1 832 262
Opptjent egenkapital 31.12	11 190 764	9 403 321



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12130130818
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	2.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	43 500 000
Lånesaldo 01.01:	11 387 298
Avdrag i perioden:	1 639 446
Lånesaldo 31.12:	9 747 852
Saldo 5 år frem i tid:	7 146 899
Andelssaldo 01.01:	21 350 444
Innbetalt IN i perioden:	1 083 799
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 041 801
Andelssaldo 31.12:	21 392 442
Sum pantegjeld for lån:	31 140 294

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	48 599 295	50 196 742
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	58 640 947	58 640 947
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	63 479 000	63 479 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	962 617	666 772
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 787 443	1 832 262
Tilbakeføring avskrivninger	0	271
Avdrag langsiktig gjeld	-555 647	-534 512
Nedskrivning IN-gjeld	-1 041 801	-1 002 176
B. Årets endringer disponible midler	189 996	295 845
C. Disponible midler 31.12	1 152 612	962 617
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 267 719	1 009 432
- Kortsiktig gjeld	115 107	46 815
= Disponible midler 31.12	1 152 612	962 617



Resultat og balanse med noter for Teatergt 22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teatergt 22 Borettslag

Styreleder	Solveig Bergstad (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Lars Ivar Scharning Skuseth (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Kristin Smestad (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Lasse Rydgren (sign.)	26.03.2022
Styremedlem	Bård Brede Bakken (sign.)	25.03.2022



Teatergt. 22 Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2021

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Solveig Bergstad	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Kristin Smestad	(valgt for 1 år i 2021)
Styremedlem	: Bård Brede Bakken	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Lasse Rydgren	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Lars Ivar Scharning Skuseth	(Valgt for 1 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:
: Per Smestad (valgt for 1 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:
:

Valgkomite : Per Smestad (valgt for 1 år i 2021)

Delegater til generalforsamlingen i BORI 2021:
: Solveig Bergstad som delegat
: Kristin Smestad som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Teatergt. 22 Borettslag ble stiftet 06.11.2003 og har organisasjonsnummer 986 257 535.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til borettslages.org.nummer@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Teatergt. 22 Borettslag, org.nr. 986 257 535
Postboks 2719
7439 Trondheim



Bygningsadresser:

Borettslaget består av 35 andelsboliger, fordelt på 1 bygning med adresse Adolph Tidemands gate 29 A.

Eiendommen har Gnr 81, bnr 172 i Lillestrøm kommune.

- B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

- C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter, og behandlet rutinesaker, som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*
- *Forsikringsskader*
- *Garasjefeiling*
- *Oppfølging av brudd på trivselsregler*

Saker i 2021, og saker det var budsjettet for:

- *Oppgradering av atrium 5 etasje*
- *Oppgradering av oppgang og inngangsparti m/kunst*
- *Oppgradering av inngangsparti.*
- *Gjennomgang og testing avbrannalarm, nødutganger m.m.*



- *Oppgradering av nødllys.*
- *Innspill og oppfølging av utbygging Kvartal 15*
- *Innføring av godt synlige plakater med rømningsveier.*
- *Anskaffelse av høytrykkspyler for 2 x artium m.m.*
- *Div. vedlikehold av skader.*
- *Avtale med Karl Jensen om vedlikehold av nøkkellåser*
- *Ny Avtale med Telia.*
- *Utsjekking av avtale om automatisk tilkalling av brannvesen.*

Informasjon til beboere:

- *Informasjon til beboere er distribuert i postkassene og ved oppslag på informasjonstavlen, inngangsdører og i heisen.*

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2020

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 2.015.552, - og et positivt årsresultat på kr 1.787.443, -

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 1.152.612, -
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Det er ingen større avvik mellom regnskap og budsjett.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- *Sette opp fuglesperrer på tak.*



- Oppgradering av skrum i 2 etg. bord stoler, blomsterpotter/blomster m.m.
- Ny overvåkingsløsning.
- Maling av inngangsparti, forutsatt at det er Teatergt. 22. etg. ansatt

Ellers kun løpende vedlikehold i 2022.

Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indekoregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader


Det kan forventes noe økning i lånerenten i løpet av 2022. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjettarbeidet.

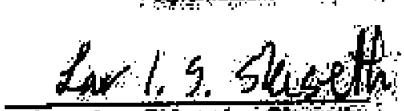
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

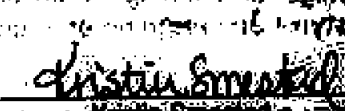
Sted Lilestrøm, 31.03.2022


Lasse Rydgren
styremedlem


Solveig Bergstad
styremedlem


Bård Brede Bakken
styremedlem


Lars Ivar Scharring Skusem
styremedlem


Kristin Smestad
styremedlem


Arne Lunde
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 332 948	1 330 188	1 322 994	1 332 994
Andel renter		228 132	276 450	225 000	225 000
Andel avdrag		558 333	534 512	559 000	559 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	1 041 801	1 002 176	0	0
Sum inntekter		3 161 214	3 143 326	2 106 994	2 116 994
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	24 322	11 280	9 870	22 500
Styrehonorar	3	80 000	70 000	70 000	80 000
Andre honorarer	3	0	10 000	0	0
Avskrivninger	9	0	271	0	0
Revisjonshonorar	3	4 719	4 656	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		90 224	88 108	90 300	92 000
Konsulenttjenester	4	13 040	12 732	25 500	25 500
Kontingenter		14 055	13 379	14 000	14 000
Drift og vedlikehold	5	197 237	148 600	281 750	290 000
Forsikringer		1 595	1 649	1 650	1 650
Eiendomsskatt		35 632	29 008	39 000	40 000
Kostnader til sameier		477 159	478 338	525 205	550 000
Energi/fyring	6	45 089	26 565	60 000	60 000
Kabel-TV og bredbånd	7	103 950	102 215	106 000	110 000
Andre driftskostnader	8	58 641	37 454	47 500	39 500
Sum kostnader		1 145 663	1 034 256	1 275 775	1 330 150
Driftsresultat		2 015 552	2 109 070	831 219	786 844
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		251	691	300	300
Rentekostnader		228 359	277 499	225 000	225 000
Sum finansposter		-228 108	-276 808	-224 700	-224 700
Årets resultat		1 787 443	1 832 262	606 519	562 144
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	1 787 443	1 832 262	0	0
Sum disponering		1 787 443	1 832 262	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	11 285 000	11 285 000
Bygninger	9, 14	47 355 947	47 355 947
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		58 640 947	58 640 947
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		27 735	14 971
Forskuddsbetalte kostnader		125 270	14 126
Bank		1 114 714	980 336
Sum omløpsmidler		1 267 719	1 009 432
SUM EIENDELER		59 908 666	59 650 379



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	11	11 190 764	9 403 321
Sum egenkapital		11 194 264	9 406 821
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	21 392 442	21 350 444
Pantelån	12, 14	9 747 853	11 387 298
Borettsinnskudd	13, 14	17 459 000	17 459 000
Sum langsiktig gjeld		48 599 295	50 196 742
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		91 471	23 989
Gjeld til off.myndigheter/feriepenger		1 632	0
Påløpne renter		1 202	1 245
Annen kortsiktig gjeld		20 802	21 582
Sum kortsiktig gjeld		115 107	46 815
Sum gjeld		48 714 401	50 243 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 908 666	59 650 379

Pant og sikkerhetsstillelse

14

Styret i Teatergt 22 Borettslag

Solveig Bergstad
Styreleder

Bård Brede Bakken
Styremedlem

Lars Ivar Scharning Skuseth
Styremedlem

Kristin Smestad
Styremedlem

Lasse Rydgren
Styremedlem

467 Teatergt 22 Borettslag



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 322 988	1 322 988
Garasje	9 960	7 200
Sum	1 332 948	1 330 188



NOTER

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Lønn til ansatte	10 000	0
Opptjente feriepenger	1 430	0
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280
Arbeidsgiveravgift feriepenger	202	0
Sum	24 322	11 280

Borettslaget har ingen ansatt, men har utbetalt lønn i forbindelse med arbeid utført på fellesarealer. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	80 000	70 000
Utbetalt andre honorarer	0	10 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 719	4 656
Sum	84 719	84 656

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021. I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord kr.8 200,- jf. noten om andre driftskostnader.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltnings tjenester	13 040	12 732
Sum	13 040	12 732



NOTER

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	2 344	0
Vedlikehold elektro	0	11 969
Vedlikehold utvendige anlegg	13 499	7 962
Heiskostnader	34 651	25 341
Vedlikehold garasjer	0	1 669
Vedlikehold avfallssug	18 646	18 208
Brannsikring	58 630	15 600
Renholdstjenester	69 467	67 851
Sum	197 237	148 600

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	45 089	26 565
Sum	45 089	26 565

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	103 950	102 215
Sum	103 950	102 215

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Leiekostnader lokaler/parkering	3 320	3 600
Lyspærer, sikringer m.m.	399	0
Andre driftskostnader lokaler	10 000	0
Verktøy og redskaper	3 995	0
Inventar	3 329	0
Nøkler, låser og skilt	6 806	0
Andre driftsmaterialer	0	1 654
Skadedyrarb. & Soppkontroll	4 790	4 604
Kontorrekvisita	410	283
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	913
Kostnader tillitsvalgte	8 200	2 500
Generalforsamling/årsmøte	2 776	9 146
Telekommunikasjon	9 080	9 790
IT-Kostnader	1 876	2 225
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 698	2 739
Velferdskostnader	50	0
Sum	58 641	37 454



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 355 947	11 285 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 355 947	11 285 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 355 947	11 285 000

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	35	100	3 500

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Opptjent egenkapital 01.01	9 403 321	7 571 059
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 787 443	1 832 262
Opptjent egenkapital 31.12	11 190 764	9 403 321



NOTER

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12130130818
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	2.25 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	43 500 000
Lånesaldo 01.01:	11 387 298
Avdrag i perioden:	1 639 446
Lånesaldo 31.12:	9 747 852
Saldo 5 år frem i tid:	7 146 899
Andelssaldo 01.01:	21 350 444
Innbetalt IN i perioden:	1 083 799
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 041 801
Andelssaldo 31.12:	21 392 442
Sum pantegjeld for lån:	31 140 294

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	48 599 295	50 196 742
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	58 640 947	58 640 947
Pant og sikkerhetsstillelse	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	63 479 000	63 479 000



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	962 617	666 772
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 787 443	1 832 262
Tilbakeføring avskrivninger	0	271
Avdrag langsiktig gjeld	-555 647	-534 512
Nedskrivning IN-gjeld	-1 041 801	-1 002 176
B. Årets endringer disponible midler	189 996	295 845
C. Disponible midler 31.12	1 152 612	962 617
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 267 719	1 009 432
- Kortsiktig gjeld	115 107	46 815
= Disponible midler 31.12	1 152 612	962 617



Resultat og balanse med noter for Teatergt 22 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Teatergt 22 Borettslag

Styreleder	Solveig Bergstad (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Lars Ivar Scharning Skuseth (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Kristin Smestad (sign.)	29.03.2022
Styremedlem	Lasse Rydgren (sign.)	26.03.2022
Styremedlem	Bård Brede Bakken (sign.)	25.03.2022



Til generalforsamlingen i Teatergt 22 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Teatergt 22 Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 787 443. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 12. april 2022

SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum

Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no

