



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	988 357 308
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET TEATERKVARTALET BYGG 9
Forretningsadresse:	Sandakerveien 64 0484 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2020 - 31.12.2020
-------------------------	-------------------------

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:	Tore Alexander Eliesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 574 917	4 564 821
Sum inntekter		4 574 917	4 564 821
Kostnader			
Lønnskostnad	3	91 280	91 280
Annen driftskostnad	2,4,5,6	1 336 823	1 297 727
Sum kostnader		1 428 103	1 389 007
Driftsresultat		3 146 814	3 175 814
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	6 918	21 303
Sum finansinntekter		6 918	21 303
Annen rentekostnad	8	558 765	615 560
Annen finanskostnad	9	8 879	8 805
Sum finanskostnader		-542 968	-585 452
Netto finans		-560 726	-603 062
Ordinært resultat før skattekostnad		2 586 088	2 572 752
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 586 088	2 572 752
Årsresultat	10	2 603 846	2 590 362



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	13	63 694 400	63 694 400
Sum varige driftsmidler		63 694 400	63 694 400
Sum anleggsmidler		63 694 400	63 694 400
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		29 554	70 328
Andre fordringer	14	184 153	130 242
Sum fordringer		213 707	200 570
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16	2 561 586	2 350 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 561 586	2 350 692
Sum omløpsmidler		2 775 293	2 551 263
SUM EIENDELER		66 469 693	66 245 663
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	15	3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Fond		955 000	955 000



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital	10	21 902 141	19 298 295
Sum opptjent egenkapital		22 857 141	20 253 295
Sum egenkapital		22 860 841	20 256 995
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	22 270 582	26 129 768
Øvrig langsiktig gjeld	11,12	20 978 431	19 576 336
Sum annen langsiktig gjeld		43 249 013	45 706 104
Sum langsiktig gjeld		43 249 013	45 706 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		144 265	32 393
Annen kortsiktig gjeld		215 574	250 172
Sum kortsiktig gjeld		359 839	282 564
Sum gjeld		43 608 852	45 988 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 469 693	66 245 663



Arsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 574 917	4 564 821	4 060 317	3 855 538
Sum		4 574 917	4 564 821	4 060 317	3 855 538
Sum					
		4 574 917	4 564 821	4 060 317	3 855 538
Driftskostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	82 888	80 658	83 320	85 100
Lønn og honorarer	3	91 280	91 280	91 280	91 280
Vedlikehold	4	42 350	41 995	1 386 000	1 300 000
Eksterne tjenester	5	303 189	277 335	148 675	298 200
Kabel-tv og bredbånd		159 144	130 506	113 000	159 600
Forsikring		84 911	77 201	80 000	70 000
Kommunale avgifter		272 183	254 005	271 361	286 000
Brensel og strøm		241 022	308 470	293 000	293 000
Andre driftsutgifter	6	151 136	127 557	135 000	137 000
Sum		1 428 103	1 389 007	2 601 636	2 720 180
Driftsresultat		3 146 814	3 175 814	1 458 681	1 135 358
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	6 918	21 303	5 500	5 500
Rentekostnad	8	558 765	615 560	536 003	485 431
Andre finansposter	9	8 879	8 805	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-542 968	-585 452	-530 503	-479 931
Årsresultat	10	2 603 846	2 590 362	928 178	655 427
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 457 091	-2 398 033	-1 946 626	-1 821 193
Endring i disponible midler	10	146 755	192 329	-1 018 448	-1 165 766



Arsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	13	63 694 400	63 694 400
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		63 694 400	63 694 400
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		29 554	69 273
Andre leierestanser		0	1 055
Til gode av forretningsfører		-245	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	142 107	90 197
Andre fordringer		42 291	40 045
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 556 635	1 349 642
Innestående på særvilkår	16	1 004 951	1 001 050
Sum omløpsmidler		2 775 293	2 551 263
SUM EIENDELER		66 469 693	66 245 663



Arsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	3 700	3 700
Annen egenkapital 1.1		19 298 295	16 707 933
Vedlikeholdsfond		955 000	955 000
Årets resultat	10	2 603 846	2 590 362
Sum egenkapital		22 860 841	20 256 995
GJELD			
Husbanken	11	22 270 582	26 129 768
IN-innbetalinger	11	8 501 431	7 099 336
Borettsinnskudd	12	12 477 000	12 477 000
Sum langsiktig gjeld		43 249 013	45 706 104
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		7 008	19 216
Gjeld til forvaltningsklient		-64	-64
Leverandørgjeld		144 265	32 393
Påløpne renter		42 323	48 949
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		166 307	158 603
Annen kortsiktig gjeld		0	23 468
Sum kortsiktig gjeld		359 839	282 564
Sum gjeld		43 608 852	45 988 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 469 693	66 245 663

Oslo 31.12.20

Styret i Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Sted: _____, dato: _____

Henning Tiller
Styreleder

Roger Kind Kristiansen
Styremedlem

Thu Huong Pham-Good
Styremedlem



Noter 470 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Borettslaget bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i borettslagets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
3600 Inntekter felleskostnader	994 728	985 020	994 714	994 714
3602 Leieinntekt forretningslokaler	19 174	20 229	12 000	12 000
3612 Inntekt kabel-tv	159 600	134 976	159 713	159 600
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	545 015	603 029	536 003	485 431
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	1 851 723	1 900 133	1 946 626	1 821 193
3617 Fjernvarmetillegg	372 792	372 792	372 868	373 000
3619 Nedskrivning IN-innbetalinger	593 498	510 254	0	0
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	38 388	38 388	38 393	9 600
Sum	4 574 917	4 564 821	4 060 317	3 855 538

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 300	5 300
Forretningsførerhonorar	75 552	73 572	76 064	77 800
Annen regnskapsførsel	1 961	1 961	1 956	2 000
Sum	82 888	80 658	83 320	85 100

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.



Noter 470 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Styrehonorar	80 000	80 000	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	11 280	11 280
Sum	91 280	91 280	91 280	91 280

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2019-2020. Laget har ingen ansatte, og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6603 Vedlikehold fasade	0	0	1 200 000	1 300 000
6607 Vedlikehold vann og avløp	6 500	13 379	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	4 094	17 080	0	0
6610 Vedlikehold heis	0	7 618	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	37 756	0	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	0	4 906	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	-6 000	0	0	0
6632 Brannsikring	0	-988	0	0
6699 Overført til/fra vedlikeholdsavsetning	0	0	186 000	0
Sum	42 350	41 995	1 386 000	1 300 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	8 996	8 628	7 500	10 000
6750 Vakthold	138 125	127 500	0	140 000
6760 Vaktmestertjenester	56 108	46 032	46 000	53 000
6761 Renholdstjenester	99 960	95 175	95 175	95 200
Sum	303 189	277 335	148 675	298 200



Noter 470 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6310 Andel felleskostnader	56 526	47 268	53 000	53 000
6500 Verktøy og redskaper	0	238	0	0
6811 Skjema ligningsoppgaver	10 600	9 360	9 000	11 000
6825 Kopiering	1 072	1 186	0	0
6900 Telekommunikasjon	0	263	0	0
6940 Porto	2 394	2 896	0	0
7720 Møtekostnader	4 787	8 688	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 949	4 887	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 020	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	0	444	0	0
7789 Drift heis	35 221	31 496	35 000	35 000
7790 Andre driftskostnader	645	1 810	20 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	7 691	2 534	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	8 875	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	17 357	15 468	18 000	18 000
Sum	151 136	127 557	135 000	137 000

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	3 717	12 538	4 000	4 000
8056 Renteinntekt Vedlikeholdsfond	3 901	7 374	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	-699	1 391	1 500	1 500
Sum	6 918	21 303	5 500	5 500

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8150 Renter Husbanken, ervervslån	558 765	615 560	536 003	485 431
Sum	558 765	615 560	536 003	485 431

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8090 Andre finansinntekter	8 879	8 805	0	0
Sum	8 879	8 805	0	0



Noter 470 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Note 10 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	2 268 699	2 076 370
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 603 846	2 590 362
Avdrag langsiktig lån	-3 859 186	-1 887 780
Annen langsiktig gjeld	1 402 095	-510 254
B. Årets endring i disponible midler	146 755	192 329
C. Disponible midler 31.12	2 415 454	2 268 699

Note 11 - Lån

Kreditor:	Husbanken
Låne nummer:	11496332-5
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	1,915 %
Betingelser:	Snitt rente: 3/4 fast 2,287 % og 1/4 flytende 0,798% = 1,915 %
Beregnet innfridd:	01.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	51 218 000
Lånesaldo 01.01:	26 288 371
Avdrag i perioden:	3 851 482
Lånesaldo 31.12:	22 436 889
Saldo 5 år frem i tid:	12 819 046
Andelssaldo 01.01:	7 099 336
Innbetalt IN i perioden:	1 995 593
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	593 498
Andelssaldo 31.12:	8 501 431
Sum pantegjeld for lån:	30 938 320

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11496332-5	1	1 461 041	1 461 041
	5	1 041 380	5 206 900
	1	1 002 523	1 002 523
	1	854 864	854 864
	9	823 778	7 414 002
	1	784 921	784 921
	7	629 491	4 406 437
	1	553 008	553 008
	1	532 876	532 876
	1	220 312	220 312



Noter 470 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kroner 63.694.400,- 20% er innfridd – ingen mulighet for mer innfrielse før fastrenteavtalen er justert.

Noter 470 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9 Orgnr: 988357308



Noter 470 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Note 12 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er på kroner 12.477.000,-, men det er bare kroner 12.473.000,- som er pantsikret.

Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 14.06.2005, og bygningen har en bokført verdi på kroner 63.694.400,- Gårdsnr. 23 og bruksnr. 441. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold. .



Noter 470 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	54 400	90 197
1742 Forskuddsbetalt forsikring	87 707	0
Sum	142 107	90 197

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 37 andeler a kr 100,-

Note 16 - Innestående på særvilkår

Av innestående på særvilkår er kr 200,- bundne skattetrekksmidler, og 1.004.751,22,- er øremerket vedlikehold.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Styreleder	Henning Tiller (sign.)	26.02.2021
Styremedlem	Roger Kind Kristiansen (sign.)	26.02.2021
Styremedlem	Thu Huong Pham-Good (sign.)	26.02.2021



lorentzplassen 40
postboks 9057
3006 drammen
tlf. 32 88 79 00



bankgiro
1620 05 07782
organisasjonsnr.
962 375 782 MVA
foretaksregisteret.

Hedemarks Revisjonsbyrå a/s

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9s årsregnskap som viser et overskudd på kr.2.603.846. Årsregnskapet består av balanse pr.31.12.2020 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet pr. denne datoen, og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31.desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene Internasjonal Standard on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrifter, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 eve til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon" mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Drammen, 1. mars 2021

Jørn Hedemark
Statsautorisert revisor