



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 357 685
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TEATERKVARTALET
BYGG 10
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: Morten Åhlander
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.03.2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	4 430 509	4 504 770
Sum inntekter		4 430 509	4 504 770
Kostnader			
Lønnskostnad	3	91 280	91 280
Annen driftskostnad	2,4,5,6	1 186 670	2 235 994
Sum kostnader		1 277 950	2 327 274
Driftsresultat		3 152 558	2 177 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	7	4 769	13 240
Sum finansinntekter		4 769	13 240
Annen rentekostnad	8	360 058	431 069
Sum finanskostnader		-355 290	-417 829
Netto finans		-355 289	-417 829
Ordinært resultat før skattekostnad		2 797 270	1 759 667
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 797 270	1 759 667
Årsresultat	9	2 797 269	1 759 667



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	12	68 643 996	68 643 996
Sum varige driftsmidler		68 643 996	68 643 996
Sum anleggsmidler		68 643 996	68 643 996
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		19 514	3 827
Andre fordringer	13	284 592	260 978
Sum fordringer		304 106	264 805
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 989 254	1 858 133
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 989 254	1 858 133
Sum omløpsmidler		2 293 360	2 122 939
SUM EIENDELER		70 937 356	70 766 935
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	14	4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	24 572 738	21 775 469



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		24 572 738	21 775 469
Sum egenkapital		24 576 738	21 779 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	21 639 213	28 204 197
Øvrig langsiktig gjeld	10,11	23 801 887	19 511 772
Sum annen langsiktig gjeld		45 441 100	47 715 969
Sum langsiktig gjeld		45 441 100	47 715 969
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		74 910	59 466
Annen kortsiktig gjeld		844 608	1 212 031
Sum kortsiktig gjeld		919 518	1 271 497
Sum gjeld		46 360 618	48 987 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 937 356	70 766 935



Electronic signature

Signed by
Ahlander, Morten André
(Identity verified with BankID (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.02.2021 17.30.58
Date of birth
1978-12-29
Signature method
BankID (NO)

Signed by
Tran, Trung Chanh Ho
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
23.02.2021 14.19.32
Date of birth
1978-07-23
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Øverbø, Oddvar
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
22.02.2021 11.57.29
Date of birth
1953-03-02
Signature method
BankID Mobil (NO)

Signed by
Kavli, Caroline Holst
(Identity verified with BankID Mobil (NO))



Date and time (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna
22.02.2021 11.52.07
Date of birth
1991-01-11
Signature method
BankID Mobil (NO)



BORETTSLAGET TEATERKVARTALET BYGG 10

ÅRSBERETNING FOR 2020

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Styreleder: Morten Åhlander
Styremedlem: Oddvar Øverbø
Styremedlem: Trung Chanh Ho Tran

Borettslagets tillitsvalgte er representert i følgende fellesanliggender for De nye Grønlandskvartalene:

DnG Vel: Morten Åhlander
DnG Garasje:
DnG Fjernvarmel:

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Hedemarks Revisjonsbyrå AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

VIRKSOMHETENS ART OG LOKALISERING

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988 357 685 og har adresse:

- Rubina Ranas gate 7, 0190 Oslo

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

ARBEIDSMILJØ OG LIKESTILLING

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser. Styret mener arbeidsmiljøet i selskapet er tilfredsstillende. Det har ikke vært skader, ulykker eller sykefravær i 2020.

Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte, samt ved nyansettelser. Det finnes p.t. ingen ansatte. Styret består av tre menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

YTRE MILJØ

Borettslaget forurensar ikke det ytre miljø i vesentlig grad.



STYRET

Styreleder kan treffes på telefon 406 06 718 eller e-post teaterkvartalet.bygg10@gmail.com.

VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTE

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester Andersen AS gjennom DnG Vel. Vaktmesterens navn er Kemali Sahin og kan kontaktes på e-post: Kemali@vaktmesterandersen.no og tlf. 454 88 979 (i arbeidstiden, 8-15). Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige.

Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl. inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Rene Trapper. Rengjøringen skjer 2 ganger pr. uke i oppganger og annet fellesareal.

NØKLER / SKILT

Systemnøkler til leilighet bestilles av OBF som har rekvisisjonsrett ved å sende e-post til firmapost@obf.no. Det er kun hjemmelshaver til seksjonen som kan bestille nøkler. Dersom man ønsker å kopiere ekstra nøkkel kan det gjøres i nærmeste I nøkkelsliperbutikk.

Nøkler til postkasse kan fås i enhver nøkkelsliperbutikk.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester pr e-post: Kemali@vaktmesterandersen.no. Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maksimalt 16 tegn.

PARKERINGSANLEGGET

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til det underjordiske garasjeanlegget som har beliggenhet under hele De nye Grønlandskvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett på ved overdragelser, så fremt parkeringsplassen ikke følger leiligheten. Dersom du ønsker plass, følg med på utlysninger.

Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene bes om å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telia som leverer kabel-tv- og bredbåndstjenester, med muligheter for telefoni. Det leveres en kanalpakke på 40 digitale kanaler i tillegg til en rekke musikk og radiokanaler. Den enkelte beboer velger selv deler av innholdet i kanalpakken. Dette gjøres ved å logge inn på www.telia.no. Internett leveres med en nedlastingshastighet på 100 MB og en opplastingshastighet på 100 MB. I tillegg har beboerne fri lagring i nettskyen til Telia, HBO og opptakbok inkludert. Dersom man kun bruker disse tjenestene skal man ikke få noen tilleggs faktura fra Telia. Kabel-tv leverandør har servicetelefon 21 54 54 54.



BRUKSOVERLATING

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Borettslaget er ansvarlig innen fellesområder. Dersom utstyret er defekt meldes dette skriftlig til styret.

REHABILITERING / STØRRE VEDLIKEHOLD

2016 maling av trappeoppgang og innvendig fellesområder
2017 rensing av ventilasjonssystem.
2017 rensing av avløpsrør
2019 oppussing av fasader.
2020 skiftet samtlige lamper i fellesområdene

I 2021 - maling av trappeoppgang og innvendig fellesområder
- overgang til elektroniske låser.

RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid i borettslaget. Formålet er å klargjøre de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler blant annet det ansvar styret har for økonomiske midler, habilitet, taushetsplikt, samt attestasjon og honorering av utbetalinger.

HMS – INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl. Res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i boligselskapet, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap ha minst internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i borettslaget:

- Samtlige leiligheter har sjekket brannvarsler og slukkeutstyr
- Samtlige lamper i fellesområdene byttet til led
- Sjekk av luke på tak



- Vaktmester går jevnlig runder i bygget og melder fra om feil og mangler
- Byttet 37 nødlysbatterier og lysrør samt merking av batterier med dato og dokumentasjon/loggføring
- Jevnlig sikkerhetsjekk av heis

Det er ikke funnet avvik i forhold til de forskrifter borettslaget plikter å følge. Styret har fortsatt å systematisere arbeidet knyttet til HMS og internkontroll i 2020.

MARKISER / PERSIENNER / SCREENING

Lunex / Markisemannen er valgt som leverandør til samtlige bygg som er innflyttet. Beboerne har anledning til å montere markiser med eller uten rett kappe i nøytral farger som passer inn med bygget. Det er en del tilvalg på motor etc. men det blir spesifisert av tilbudet som kommer. For de små vinduene tillater styret screening. Persiennner og markiser er ikke tillatt over små vinduer.

PARABOLANTENNE

Styret har vedtatt at det ikke er tillatt å oppføre parabol. Det digitale bakkenettet vil gi/gir tilgang til alle kanaler. I tillegg til at parabol er «på vei ut» vil det bidra til en rotete fasade.

IN-ORDNING

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld, såkalt IN-ordning. Innbetaling kan bare skje i samsvar med borettslagets nedbetalingsplan, som er 1. februar og 1. august hvert år.

Andelseiere som ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld bes om å ta kontakt med borettslagets forretningsfører som administrerer ordningen. Før fellesgjelden kan nedbetales, må den enkelte andelseier inngå en egen avtale med borettslaget v/forretningsfører.

4. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendom er forsikret i forsikringsselskapet Protector Forsikring ASA med polisenummer 1442464.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt deretter OBF på telefonnummer 22 12 23 40 eller send en e-post til firmapost@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp fremkommer.

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

5. OVERDRAGELSER AV ANDELER

Det ble i 2020 gjennomført 2 overdragelser av andeler.



6. STYRETS ARBEID I 2020

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter.

- Oppfølging av lekkasje fra DNG Vel ned i bod området
- Mange lamper i fellesområdene ble ødelagt. Samtlige er nå skiftet til led.
- Oppfølging av borettslagets avtaler (vaktmester, IN-ordning, forsikringsselskap)
- Deltakelse på årsmøter for borettslagets fellesanlegg i DnG Garasje, DnG Vel og DnG Fjernvarme
- Vedlikehold av fellesarealer (tagging, bortkjøring av søppel, reparasjoner, utbedringer og sikring mot innbrudd)
- Oppfølging av henvendelser fra beboere
- Oppfølging av borettslagets økonomi (fastsette felleskostnader, vurdering av likviditet etc)
- Forhandlinger med leverandør av nytt låssystem. Kommer i mars 2021.
- Oppfølging av kildesortering
- Oppfølging av malejobb

7. BORETTSLAGETS UTFORDRINGER

- Vedlikeholdsplan
- Brannsikkerhet
- Fullføring av arbeidet med HMS-plan.
- Oppfølging av borettslagets lån og likviditet
- Oppfølging av klager
- Oppfølging av fjernvarmeanlegget
- Kildesortering

8. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020 – OBF fyller ut

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2020 var totalt på kr. 4 430 509.

Utgiftene i 2020 var totalt på kr. 1 277 950.

Resultatet av driften for 2020, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr. 2 797 269.

Overskuddet for 2020 foreslås overført til opptjent egenkapital.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr. 522 400.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.



Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er tilstede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

9. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2021

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2021. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet årsresultat på kr. 1 752 020.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2021 som foreligger.

Oslo, den 22. februar 2021
I styret for Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

Signert elektronisk.

Oddvar Øverbø
Styremedlem

Morten Åhlander
Styreleder

Trung Chanh Ho Tran
Styremedlem



Årsregnskap 2020 - Resultat

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 430 509	4 504 770	4 270 603	3 627 518
Sum		4 430 509	4 504 770	4 270 603	3 627 518
Sum					
		4 430 509	4 504 770	4 270 603	3 627 518
Forretningsførsel og revisjon	2	78 223	76 113	82 100	80 500
Lønn og honorarer	3	91 280	91 280	91 280	91 280
Vedlikehold	4	29 765	1 065 398	406 000	110 000
Eksterne tjenester	5	157 164	146 272	175 000	177 000
Kabel-tv og bredbånd		167 235	162 830	162 830	171 000
Forsikring		67 908	59 684	68 000	75 000
Kommunale avgifter		238 128	221 812	236 500	250 000
Brensel og strøm		292 983	396 089	490 000	340 000
Andre driftsutgifter	6	155 264	107 796	224 540	218 000
Sum		1 277 950	2 327 274	1 936 250	1 512 780
Driftsresultat		3 152 558	2 177 496	2 334 353	2 114 738
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	4 769	13 240	20 700	700
Rentekostnad	8	360 058	431 069	539 071	363 418
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-355 290	-417 829	-518 371	-362 718
Årsresultat	9	2 797 269	1 759 667	1 815 982	1 752 020
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 274 869	-2 443 660	-2 038 000	-1 757 885
Endring i disponible midler	9	522 400	-683 993	-222 018	-5 865

473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	68 643 996	68 643 996
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		68 643 996	68 643 996
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 514	3 781
Andre leierestanser		0	46
Til gode av forretningsfører		49	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	245 578	233 719
Andre fordringer		38 965	27 259
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 097 770	1 249 507
Innestående på særvilkår		891 484	608 626
Sum omløpsmidler		2 293 360	2 122 939
SUM EIENDELER		70 937 356	70 766 935

473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Årsregnskap 2020 - Balanse

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	4 000	4 000
Annen egenkapital 1.1		21 775 469	20 015 802
Årets resultat	9	2 797 269	1 759 667
Sum egenkapital		24 576 738	21 779 469
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	10	21 639 213	28 204 197
IN-innbetalinger	10	9 967 891	5 677 776
Borettsinnskudd	11	13 833 996	13 833 996
Sum langsiktig gjeld		45 441 100	47 715 969
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 907	130 883
Leverandørgjeld		74 910	59 466
Påløpne renter		94 091	213 740
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		741 610	863 379
Annen kortsiktig gjeld		0	4 029
Sum kortsiktig gjeld		919 518	1 271 497
Sum gjeld		46 360 618	48 987 466
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 937 356	70 766 935

Oslo 31.12.20

Styret i Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

Sted: _____, dato: _____

Morten Åhlander
Styreleder

Trung Chanh Ho Tran
Styremedlem

Oddvar Øverbø
Styremedlem

473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

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	1 034 304	1 034 304	1 034 289	930 860
3612 Inntekt kabel-tv	167 520	167 520	167 520	181 920
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	442 971	401 900	539 000	363 418
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	1 752 745	2 011 721	2 038 000	1 757 885
3617 Fjernvarmetillegg	491 736	491 736	491 794	393 435
3619 Nedskrivning IN-innbetalinger	541 232	397 589	0	0
Sum	4 430 509	4 504 770	4 270 603	3 627 518

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Revisjonshonorar	5 375	5 125	5 000	5 300
Forretningsførerhonorar	70 728	68 868	75 000	73 000
Annen regnskapsførsel	2 120	2 120	2 100	2 200
Sum	78 223	76 113	82 100	80 500

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10 Orgnr: 988357685

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT

**Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10****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 ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6603 Vedlikehold fasade	0	971 687	0	0
6604 Vedlikehold vinduer	5 317	2 758	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	7 616	3 719	0	0
6610 Vedlikehold heis	6 207	75 895	0	0
6611 Vedlikehold porttelefon	0	3 789	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	0	400 000	100 000
6616 Vedlikehold fellesareal	10 625	4 769	0	0
6618 Andre vedlikeholdskostnader	0	2 781	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	0	0	6 000	10 000
Sum	29 765	1 065 398	406 000	110 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6715 Fakturerte tjenester	7 000	7 000	10 000	10 000
6760 Vaktmestertjenester	60 658	49 764	75 000	75 000
6761 Renholdstjenester	89 506	89 508	90 000	92 000
Sum	157 164	146 272	175 000	177 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
6310 Andel felleskostnader	61 120	51 108	60 000	80 000
6811 Skjema ligningsoppgaver	10 800	9 180	9 540	11 000
6825 Kopiering	928	872	0	0
6940 Porto	139	1 732	0	0
7720 Møtekostnader	1 500	4 500	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	4 442	4 717	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 020	1 700	0	0
7789 Drift heis	34 577	33 988	100 000	75 000
7790 Andre driftskostnader	1 666	0	50 000	47 000
7791 Nøkler, låser og skilt	340	0	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	38 731	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	0	5 000	5 000
Sum	155 264	107 796	224 540	218 000

Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10 Orgnr: 988357685

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8050 Renteinntekt driftskonto	1 759	5 086	700	700
8052 Renteinntekt høyrentekonto	2 835	6 707	0	0
8056 Renteinntekt Vedlikeholdsfond	24	319	20 000	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	152	1 129	0	0
Sum	4 769	13 240	20 700	700

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
8155 Lånenr 11497242-5	360 058	431 069	539 071	363 418
Sum	360 058	431 069	539 071	363 418

Note 9 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler pr 01.01	851 442	1 535 435
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	2 797 269	1 759 667
Avdrag langsiktig lån	-6 564 984	-2 046 071
Annen langsiktig gjeld	4 290 115	-397 589
B. Årets endring i disponible midler	522 400	-683 993
C. Disponible midler 31.12	1 373 842	851 442

Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10 Orgnr: 988357685

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

Note 10 - Lån

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	11497242-5
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2006
Rentesats:	0.798 %
Beregnet innfridd:	01.08.2032
Opprinnelig lånebeløp:	54 806 000
Lånesaldo 01.01:	29 067 576
Avdrag i perioden:	6 686 753
Lånesaldo 31.12:	22 380 823
Saldo 5 år frem i tid:	13 315 004
Andelssaldo 01.01:	5 677 776
Innbetalt IN i perioden:	4 831 347
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	541 232
Andelssaldo 31.12:	9 967 891
Sum pantegjeld for lån:	32 348 714

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11497242-5	1	1 119 385	1 119 385
	5	1 043 751	5 218 755
	1	907 610	907 610
	1	892 482	892 482
	6	801 722	4 810 332
	5	786 595	3 932 975
	8	612 636	4 901 088
	1	453 805	453 805
	1	73 294	73 294
	1	71 097	71 097

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen, som har en bokført verdi på kroner 68.643.996,-

Note 11 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 68.643.996

Note 12 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet 13.06.2005, og bygningen har en bokført verdi på kroner 68.643.996,- Gårdsnr. 230 og bruksnr. 450. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr. note om vedlikehold. .

Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10 Orgnr: 988357685

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1730 Forskuddsbetalte kostnader	170 366	165 811
1742 Forskuddsbetalt forsikring	75 212	67 908
Sum	245 578	233 719

Note 14 - Andelskapital

Andelskapital består av 40 innskudd a kr 100

Noter 473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10 Orgnr: 988357685

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

SIGNICAT



473 Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10

Fullstendighetserklæring

473 Fullstendighetserklæring Hedemarks Revisjonsbyrå AS

Til Hedemarks Revisjonsbyrå AS

Oslo, 22. februar 2021

UTTALELSE FRA LEDELSEN

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for **Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10** for året som ble avsluttet den 31. desember 2020, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

- 1) Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk inkludert fremleggelse av all relevant informasjon.
- 2) Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor ledelsen eller ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
- 3) Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer, som hvis de ikke blir fulgt, kunne medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for selskapet. Det er gitt opplysninger om mulig lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
- 4) Vi erkjenner vårt ansvar for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som ledelsen kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger vesentlige mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanke om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet og som involverer ledelsen.
- 5) Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styreferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
- 6) Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- 7) Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
- 8) Selskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er bokført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforhold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
- 9) Det foreligger ikke forpliktelser, både faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
- 10) Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- 11) Selskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
- 12) Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
- 13) Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnsapsopplysninger i samsvar med lov og god bokførings-skikk i Norge.

/s/

Morten Åhlander
Styreleder

/s/

Caroline Holst Kavli
Representant for forretningsfører



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 10

Uttalelse om revisjon av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10s årsregnskap som viser et overskudd på kr.2.797.269. 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, 24. februar 2021

Jørn Hedemark
Statsautorisert revisor