



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Solveig Bergstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

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, 19.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 143 326	3 150 294
Sum inntekter		3 143 326	3 150 294
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		271	3 250
Annen driftskostnad		942 704	1 395 065
Sum kostnader		1 034 256	1 478 185
Driftsresultat		2 109 070	1 672 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		691	1 251
Sum finansinntekter		691	1 251
Annen rentekostnad		277 499	381 029
Sum finanskostnader		277 499	381 029
Netto finans		-276 808	-379 778
Ordinært resultat før skattekostnad		1 832 263	1 292 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 832 263	1 292 331
Årsresultat		1 832 262	1 292 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 832 262	1 292 331
Sum overføringer og disponeringer		1 832 262	1 292 331



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 640 947	58 640 947
Maskiner og anlegg		0	271
Sum varige driftsmidler		58 640 947	58 641 218
Sum anleggsmidler		58 640 947	58 641 218
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		14 971	12 266
Andre fordringer		14 126	157 319
Sum fordringer		29 097	169 585
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		980 336	550 044
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		980 336	550 044
Sum omløpsmidler		1 009 432	719 629
SUM EIENDELER		59 650 379	59 360 847
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Annen egenkapital		9 403 321	7 571 059
Sum opptjent egenkapital		9 403 321	7 571 059
Sum egenkapital		9 406 821	7 574 559
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 387 298	11 921 811
Øvrig langsiktig gjeld		38 809 444	39 811 620
Sum annen langsiktig gjeld		50 196 742	51 733 431
Sum langsiktig gjeld		50 196 742	51 733 431
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		23 989	43 336
Annen kortsiktig gjeld		22 827	9 521
Sum kortsiktig gjeld		46 815	52 858
Sum gjeld		50 243 558	51 786 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 650 379	59 360 847



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 392305

Enheten

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

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: Solveig Bergstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 24.06.2021



Organisasjonsnr: 986 257 535
TEATERGT 22 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 143 326	3 150 294
Sum inntekter		3 143 326	3 150 294
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	79 870
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		271	3 250
Annen driftskostnad		942 704	1 395 065
Sum kostnader		1 034 256	1 478 185
Driftsresultat		2 109 070	1 672 109
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		691	1 251
Sum finansinntekter		691	1 251
Annen rentekostnad		277 499	381 029
Sum finanskostnader		277 499	381 029
Netto finans		-276 808	-379 778
Ordinært resultat før skattekostnad		1 832 263	1 292 331
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 832 263	1 292 331
Årsresultat		1 832 262	1 292 331
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 832 262	1 292 331
Sum overføringer og disponeringer		1 832 262	1 292 331



Organisasjonsnr: 986 257 535
TEATERGT 22 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 640 947	58 640 947
Maskiner og anlegg		0	271
Sum varige driftsmidler		58 640 947	58 641 218

Sum anleggsmidler		58 640 947	58 641 218
--------------------------	--	-------------------	-------------------

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	14 971	12 266
Andre fordringer	14 126	157 319
Sum fordringer	29 097	169 585

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	980 336	550 044
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	980 336	550 044

Sum omløpsmidler	1 009 432	719 629
-------------------------	------------------	----------------

SUM EIENDELER	59 650 379	59 360 847
----------------------	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	3 500	3 500
Sum innskutt egenkapital	3 500	3 500

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	9 403 321	7 571 059
Sum opptjent egenkapital	9 403 321	7 571 059

Sum egenkapital	9 406 821	7 574 559
------------------------	------------------	------------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld



Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 387 298	11 921 811
Øvrig langsiktig gjeld	38 809 444	39 811 620
Sum annen langsiktig gjeld	50 196 742	51 733 431
Sum langsiktig gjeld	50 196 742	51 733 431
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	23 989	43 336
Annen kortsiktig gjeld	22 827	9 521
Sum kortsiktig gjeld	46 815	52 858
Sum gjeld	50 243 558	51 786 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 650 379	59 360 847



Organisasjonsnr: 986 257 535
TEATERGT 22 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	70000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

2,3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Teatergt 22 Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Solveig Bergstad	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem : John Roar Stein - død Juni 2020	(valgt for 2 år i 2018)
Styremedlem : Per Smestad	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem : Thale Schaanning – flyttet Sept. 2020	(valgt for 2 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Kristin Smestad (valgt for 1 år i 2020)

Nytt konstituert styre etter ekstraordinær generalforsamling 30.09.2020

Styreleder : Solveig Bergstad	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem : Per Smestad	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem : Bård Brede Bakken	(valgt for 1 år i 2020)
Styremedlem : Kristin Smestad	(valgt for 1 år i 2020)

Varamedlemmer til styret:

: Ingen

Valgkomite : Per Smestad

Delegater til generalforsamlingen i BORI 2020:

: Solveig Bergstad som delegat
: Thale Schaanning 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 8 møter, ekstraordinær generalforsamling 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*
- *Forsikringskader*
- *Oppfølging av brudd på trivselsregler*



Av andre større saker kan nevnes:

- *Endring av sykkel og søppelrom*
- *Garasjefeiling*
- *Gjennomgang og testing avbrannalarm, nødutganger m.m.*

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 2020 viser et driftsresultat på kr 2 109 070,- og et positivt årsresultat på kr 1 832 262,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 962 617,-

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 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke intrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

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:

- *Oppgradering av inngangspartiet og oppgangen med kunst.*
- *Innkjøp av flere stoler og blomsterpotter/blomster til atrium.*

Ellers kun løpende vedlikehold i 2021 pga. Coronapandemien.



Forsikringer:

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

Kommunale avgifter

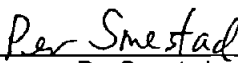
Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2020. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det kan forventes noe økning i lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Lillestrøm, ~~10.04.2021~~ 26.03.2021


Per Smestad
styremedlem


Solveig Bergstad
styreleder


Bård Brede Bakken
styremedlem


Kristin Smestad
styremedlem



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 330 188	1 337 688	1 322 994	1 322 994
Andel renter		276 450	380 202	390 000	225 000
Andel avdrag		534 512	576 697	500 000	559 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	12	1 002 176	855 707	0	0
Sum inntekter		3 143 326	3 150 294	2 212 994	2 106 994
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	11 280	9 870	9 870	9 870
Styrehonorar	3	70 000	70 000	70 000	70 000
Andre honorarer	3	10 000	0	0	0
Avskrivninger	9	271	3 250	3 250	0
Revisjonshonorar	3	4 656	4 656	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		88 108	85 360	88 150	90 300
Konsulenttjenester	4	12 732	14 664	25 500	25 500
Kontingenter		13 379	14 508	16 000	14 000
Drift og vedlikehold	5	148 600	615 865	270 000	281 750
Forsikringer		1 649	1 800	3 000	1 650
Eiendomsskatt		29 008	37 033	39 000	39 000
Kostnader til sameier		478 338	418 542	480 000	525 205
Energi/fyring	6	26 565	50 762	70 000	60 000
Kabel-TV og bredbånd	7	102 215	111 434	106 000	106 000
Andre driftskostnader	8	37 454	40 441	52 000	47 500
Sum kostnader		1 034 256	1 478 185	1 237 770	1 275 775
Driftsresultat		2 109 070	1 672 109	975 224	831 219
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		691	1 251	800	300
Rentekostnader		277 499	381 029	390 000	225 000
Sum finansposter		-276 808	-379 778	-389 200	-224 700
Årets resultat		1 832 262	1 292 331	586 024	606 519
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	11	1 832 262	1 292 331	0	0
Sum disponering		1 832 262	1 292 331	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	11 285 000	11 285 000
Bygninger	9, 14	47 355 947	47 355 947
Andre anleggsmidler	9	0	271
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		58 640 947	58 641 218
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		14 971	12 266
Kortsiktige fordringer		0	38 214
Forskuddsbetalte kostnader		14 126	119 105
Bank		980 336	550 044
Sum omløpsmidler		1 009 432	719 629
SUM EIENDELER		59 650 379	59 360 847



	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	11	9 403 321	7 571 059
Sum egenkapital		9 406 821	7 574 559
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12, 14	21 350 444	22 352 620
Pantelån	12, 14	11 387 298	11 921 811
Borettsinnskudd	13, 14	17 459 000	17 459 000
Sum langsiktig gjeld		50 196 742	51 733 431
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	7 529
Leverandørgjeld		23 989	43 336
Påløpne renter		1 245	1 992
Annen kortsiktig gjeld		21 582	0
Sum kortsiktig gjeld		46 815	52 858
Sum gjeld		50 243 558	51 786 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 650 379	59 360 847


Pant og sikkerhetsstillelse 14

Lillestrøm 31.12.20
Teatergt 22 Borettslag

Sted: Lillestrøm dato: 26.03.2021


Solveig Bergstad
Styreleder


Bård Brede Bakken
Styremedlem


Per Smestad
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.

Avskrivningssats 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

	2020	2019
Felleskostnader	1 322 988	1 322 988
Garasje	7 200	14 700
Sum	1 330 188	1 337 688

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
Sum	11 280	9 870

Borettslaget har ingen ansatt.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



NOTER

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	70 000	70 000
Utbetalt andre honorarer	10 000	0
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 656	4 656
Sum	84 656	74 656

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020. I tillegg har styret fått dekket utgifter til julebord kr.2 500,- jf. noten om andre driftskostnader.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	12 732	14 664
Sum	12 732	14 664

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	0	460 258
Vedlikehold elektro	11 969	13 233
Vedlikehold utvendige anlegg	7 962	808
Heiskostnader	25 341	37 266
Vedlikehold garasjer	1 669	2 758
Vedlikehold avfallssug	18 208	29 728
Brannsikring	15 600	9 243
Renholdstjenester	67 851	62 572
Sum	148 600	615 865

Note 6 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	26 565	50 762
Sum	26 565	50 762

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	102 215	111 434
Sum	102 215	111 434



NOTER

Note 8 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Leiekostnader lokaler/parkering	3 600	2 700
Andre driftsmaterialer	1 654	944
Skadedyrarb. & Soppkontroll	4 604	4 425
Kontorrekvisita	283	0
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	913	1 188
Kostnader tillitsvalgte	2 500	0
Generalforsamling/årsmøte	9 146	11 976
Telekommunikasjon	9 790	9 377
IT-Kostnader	2 225	7 183
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 739	2 647
Sum	37 454	40 440

Note 9 - Anleggsmidler

	Arbeidsmaskiner (traktor)	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	16 250	47 355 947	11 285 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	16 250	47 355 947	11 285 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	16 250	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	47 355 947	11 285 000
Årets avskrivninger :	271	0	0
Antatt levetid i år :	5		

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.



NOTER

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	35	100	3 500

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Opptjent egenkapital 01.01	7 571 059	6 278 728
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 832 262	1 292 331
Opptjent egenkapital 31.12	9 403 321	7 571 059

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	12130130818
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	2.00 %
Beregnet innfridd:	30.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	43 500 000
Lånesaldo 01.01:	11 921 810
Avdrag i perioden:	534 512
Lånesaldo 31.12:	11 387 298
Saldo 5 år frem i tid:	8 478 861
Andelssaldo 01.01:	22 352 620
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	1 002 176
Andelssaldo 31.12:	21 350 444
Sum pantegjeld for lån:	32 737 742

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.



NOTER

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	50 196 742	51 733 431
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	58 640 947	58 640 947

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	63 479 000	63 479 000

Note 15 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	666 772	801 153
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 832 262	1 292 331
Tilbakeføring avskrivninger	271	3 250
Avdrag langsiktig gjeld	-534 512	-574 255
Nedskrivning IN-gjeld	-1 002 176	-855 707
B. Årets endringer disponible midler	295 845	-134 381
C. Disponible midler 31.12	962 617	666 772
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 009 432	719 629
- Kortsiktig gjeld	46 815	52 858
= Disponible midler 31.12	962 617	666 772



Til generalforsamlingen i Teatergt 22 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Teatergt 22 Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 832 262. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets 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 International Standards 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 forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter 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 omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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





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.

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 andre 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.

Lillestrøm, 20. april 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 330 188	1 337 688	1 322 994	1 322 994
Andel renter	276 450	380 202	390 000	225 000
Andel avdrag	534 512	576 697	500 000	559 000
Nedskrivning andel IN-gjeld	1 002 176	855 707	0	0
Sum inntekter	3 143 326	3 150 294	2 212 994	2 106 994
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	11 280	9 870	9 870	9 870
Styrehonorar	70 000	70 000	70 000	70 000
Andre honorarer	10 000	0	0	0
Avskrivninger	271	3 250	3 250	0
Revisjonshonorar	4 656	4 656	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	88 108	85 360	88 150	90 300
Konsulenttjenester	12 732	14 664	25 500	25 500
Kontingenter	13 379	14 508	16 000	14 000
Drift og vedlikehold	148 600	615 865	270 000	281 750
Forsikringer	1 649	1 800	3 000	1 650
Eiendomsskatt	29 008	37 033	39 000	39 000
Kostnader til sameier	478 338	418 542	480 000	525 205
Energi/fyring	26 565	50 762	70 000	60 000
Kabel-TV og bredbånd	102 215	111 434	106 000	106 000
Andre driftskostnader	37 454	40 441	52 000	47 500
Sum kostnader	1 034 256	1 478 185	1 237 770	1 275 775
Driftsresultat	2 109 070	1 672 109	975 224	831 219
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	691	1 251	800	300
Rentekostnader	277 499	381 029	390 000	225 000
Sum finansposter	-276 808	-379 778	-389 200	-224 700
Årets resultat	1 832 262	1 292 331	586 024	606 519
Disponering:				
Overført til/fra egenkapital	1 832 262	1 292 331	0	0
Sum disponering	1 832 262	1 292 331	0	0



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	11 285 000	11 285 000
Bygninger	47 355 947	47 355 947
Andre anleggsmidler	0	271
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	58 640 947	58 641 218
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	14 971	12 266
Kortsiktige fordringer	0	38 214
Forskuddsbetalte kostnader	14 126	119 105
Bank	980 336	550 044
Sum omløpsmidler	1 009 432	719 629
SUM EIENDELER	59 650 379	59 360 847



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	3 500	3 500
Opptjent egenkapital	9 403 321	7 571 059
Sum egenkapital	9 406 821	7 574 559
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
IN-gjeld	21 350 444	22 352 620
Pantelån	11 387 298	11 921 811
Borettsinnskudd	17 459 000	17 459 000
Sum langsiktig gjeld	50 196 742	51 733 431
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	0	7 529
Leverandørgjeld	23 989	43 336
Påløpne renter	1 245	1 992
Annen kortsiktig gjeld	21 582	0
Sum kortsiktig gjeld	46 815	52 858
Sum gjeld	50 243 558	51 786 288
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 650 379	59 360 847

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20

Teatergt 22 Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Solveig Bergstad
Styreleder

Bård Brede Bakken
Styremedlem

Per Smestad
Styremedlem

467 Teatergt 22 Borettslag