



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 694 652  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TROMSØGATA 3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2022

### 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, 15.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		454 516	454 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>454 516</b>	<b>454 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		422 061	345 569
<b>Sum kostnader</b>		<b>444 881</b>	<b>367 589</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 635</b>	<b>86 455</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 599	6 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 599</b>	<b>6 092</b>
Annen finanskostnad		10 415	21 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 415</b>	<b>21 843</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 816</b>	<b>-15 751</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 819	70 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 079 707	2 079 707
Sum varige driftsmidler		2 079 707	2 079 707
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 079 707	2 079 707
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 188	65 793
Sum fordringer		68 188	65 793
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		202 521	264 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 521	264 622
Sum omløpsmidler		270 709	330 414
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 350 416</b>	<b>2 410 121</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 193	3 374
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 193</b>	<b>3 374</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 093</b>	<b>4 274</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		441 453	506 047
Øvrig langsiktig gjeld		1 897 800	1 897 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 339 253</b>	<b>2 403 847</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 339 253</b>	<b>2 403 847</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54	56
Leverandørgjeld		2 016	1 944
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 070</b>	<b>2 000</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 341 323</b>	<b>2 405 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 350 416</b>	<b>2 410 121</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355058

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 694 652  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TROMSØGATA 3  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2022

**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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 958 694 652  
BORETTSLAGET TROMSØGATA 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		454 516	454 044
<b>Sum inntekter</b>		<b>454 516</b>	<b>454 044</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 820	22 020
Annen driftskostnad		422 061	345 569
<b>Sum kostnader</b>		<b>444 881</b>	<b>367 589</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9 635</b>	<b>86 455</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 599	6 092
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 599</b>	<b>6 092</b>
Annen finanskostnad		10 415	21 843
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>10 415</b>	<b>21 843</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 816</b>	<b>-15 751</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		4 819	70 704
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		4 819	70 704
<b>Årsresultat</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 819	70 704
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>



Organisasjonsnr: 958 694 652  
BORETTSLAGET TROMSØGATA 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 079 707	2 079 707
Sum varige driftsmidler		2 079 707	2 079 707

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 079 707	2 079 707
-------------------	--	-----------	-----------

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		68 188	65 793
Sum fordringer		68 188	65 793

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		202 521	264 622
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		202 521	264 622

Sum omløpsmidler		270 709	330 414
------------------	--	---------	---------

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 350 416</b>	<b>2 410 121</b>
----------------------	--	------------------	------------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 193	3 374



Sum opptjent egenkapital	8 193	3 374
Sum egenkapital	9 093	4 274
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	441 453	506 047
Øvrig langsiktig gjeld	1 897 800	1 897 800
Sum annen langsiktig gjeld	2 339 253	2 403 847
Sum langsiktig gjeld	2 339 253	2 403 847
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54	56
Leverandørgjeld	2 016	1 944
Sum kortsiktig gjeld	2 070	2 000
Sum gjeld	2 341 323	2 405 847
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 350 416</b>	<b>2 410 121</b>



Organisasjonsnr: 958 694 652  
BORETTSLAGET TROMSØGATA 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall aksjer og aksjeeiere

**Note**

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Borettslaget Tromsøgata 3

Digitalt årsmøte avholdes 18. mai - 21. mai 2022

Selskapsnummer: 6460





## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Tromsøgata 3

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 09:00 og lukker 21. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6460>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Borettslaget Tromsøgata 3**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

[Pål Bjørnstad] og [Maja Fahlgren] er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### Vedlegg

1. 6460 Årsrapport med årsregnskap 2021.pdf

2. Signert revisjonsberetning 2021.pdf



Sak 4

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20 000,-.

Sak 5

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Even Holth Rustad

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ailin Meyer
- Britta Maja Evelina Fahlgren
- Even Holth Rustad

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pål Bjørnstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ailin Meyer	Tromsøgata 3
Styremedlem	Pål Bjørnstad	Tromsøgata 3
Styremedlem	Britta Maja Evelina Fahlgren	Tromsøgata 3
Varamedlem	Erlend Albersen	Tromsøgata 3
Varamedlem	Alexander Grann Høiberget	Tromsøgata 3 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Borettslaget Tromsøgata 3

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Borettslaget Tromsøgata 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958694652, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Tromsøgata 3

Gårds- og bruksnummer:

227 413

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

Borettslaget Tromsøgata 3 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er Flattum & Co AS.

### Styrets arbeid

- Beskjæring av trær i bakgård
- Anskaffelse av pergola i bakgård
- Sjekk av fukt og eventuelle tiltak i kjeller
- Sjekk og utbedring av elektrisk anlegg



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 454 516.

Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 444 881,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdskostnader ifb. elektrikerarbeid som er blitt utført.

### Resultat

Årets resultat på kr 4 819,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 268 639,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet normale driftskostnader.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 2 132,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Tromsøgata 3.

### Lån

Borettslaget Tromsøgata 3 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg.



## BORETTSLAGET TROMSØGATA 3 ORG.NR. 958 694 652, KUNDENR. 6460

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>328 414</b>	<b>316 464</b>	<b>328 414</b>	<b>268 639</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 819	70 704	60 526	52 060
Tillegg for nye langsiktige lån		0	516 688	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-64 594	-575 442	-61 000	-66 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-59 775</b>	<b>11 950</b>	<b>-474</b>	<b>-13 940</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>268 639</b>	<b>328 414</b>	<b>327 940</b>	<b>254 699</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		270 709	330 414		
Kortsiktig gjeld		-2 070	-2 000		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>268 639</b>	<b>328 414</b>		



## BORETTSLAGET TROMSØGATA 3 ORG.NR. 958 694 652, KUNDENR. 6460

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	454 516	454 044	452 000	497 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>454 516</b>	<b>454 044</b>	<b>452 000</b>	<b>497 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 020	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-8 125	-7 641	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-50 078	-48 690	-50 000	-52 000
Konsulenthonorar	6	-20 705	-1 260	-3 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-79 600	-47 322	-35 000	-73 000
Forsikringer		-45 093	-43 152	-45 700	-48 000
Kommunale avgifter	8	-74 186	-72 277	-70 334	-74 000
Energi/fyring		-51 853	-31 000	-41 000	-52 000
TV-anlegg/bredbånd		-65 741	-64 606	-67 000	-68 000
Andre driftskostnader	9	-26 682	-29 621	-29 200	-27 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-444 881</b>	<b>-367 589</b>	<b>-372 054</b>	<b>-435 520</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>9 635</b>	<b>86 455</b>	<b>79 946</b>	<b>61 480</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 599	6 092	0	0
Finanskostnader	11	-10 415	-21 843	-19 420	-9 420
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 816</b>	<b>-15 751</b>	<b>-19 420</b>	<b>-9 420</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 819</b>	<b>70 704</b>	<b>60 526</b>	<b>52 060</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 819	3 374		
Reduksjon udekket tap		0	67 330		



## BORETTSLAGET TROMSØGATA 3 ORG.NR. 958 694 652, KUNDENR. 6460

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	1 893 107	1 893 107
Tomt		186 600	186 600
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 079 707</b>	<b>2 079 707</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		51	52
Forskuddsbetalte kostnader		68 137	65 741
Driftskonto OBOS-banken		49 517	111 949
Sparekonto OBOS-banken		153 004	152 673
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>270 709</b>	<b>330 414</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 350 416</b>	<b>2 410 121</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital		8 193	3 374
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 093</b>	<b>4 274</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	441 453	506 047
Borettsinnskudd	14	1 897 800	1 897 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 339 253</b>	<b>2 403 847</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		2 016	1 944
Påløpte renter		54	56
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 070</b>	<b>2 000</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 350 416</b>	<b>2 410 121</b>
Pantstillelse	15	2 545 500	2 545 500
Garantiansvar		0	0



Oslo, 2022. Dato for signatur fremkommer i det digitalt signerte dokumentet.

Styret i Borettslaget Tromsøgata 3:

Ailin Meyer

Pål Bjørnstad

Britta M. Evelina Fahlgren

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	451 536
Eiendomsskatt	2 980
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>454 516</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 820</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 20 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-16 521
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 184
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-20 705</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-37 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 887
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 213
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-79 600</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 980
Vann- og avløpsavgift	-38 119
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-31 163
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-74 186</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-647
Renhold ved firmaer	-23 661
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-157
Bank- og kortgebyr	-2 168
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-26 682</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	331
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 268



---

**SUM FINANSINTEKTER** **5 599**

---

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-931
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 484

---

**SUM FINANSKOSTNADER** **-10 415**

---

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	1 893 107
-----------------------------	-----------

---

**SUM BYGNINGER** **1 893 107**

---

Tomten ble kjøpt i 1983.

Gnr.227/bnr.413

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

**NOTE: 13****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-516 688
Nedbetalt tidligere	10 641
Nedbetalt i år	64 594

---

**-441 453**

---

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-441 453**

---

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983	-1 897 800
------------------	------------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 897 800**

---

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 897 800
Pantelån	441 453

---

**TOTALT** **2 339 253**

---

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

Bygninger	1 893 107
Tomt	186 600

---

**TOTALT** **2 079 707**

---



## Annen informasjon om borettslaget

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50868753. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen hos Gjensidige som bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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



Til generalforsamlingen i Borettslaget Tromsøgata 3

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tromsøgata 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 4.819. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, resultatregnskap 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 pr. 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 årsrapporten 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:





#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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.

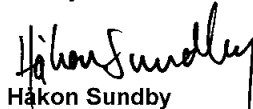
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### *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 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>.

Oslo, 25. april 2022  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 21.05.22

**Selskapsnummer:** 6460 **Selskapsnavn:** Borettslaget Tromsøgata 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>[Pål Bjørnstad] og [Maja Fahlgren] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 20 000,-.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Even Holth Rustad

**Styremedlem** (2 skal velges)

Ailin Meyer

Britta Maja Evelina Fahlgren

Even Holth Rustad

**Varamedlem** (1 skal velges)

Pål Bjørnstad

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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