



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2021

### 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, 10.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		454 044	432 888
<b>Sum inntekter</b>		<b>454 044</b>	<b>432 888</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		22 020	22 820
Annen driftskostnad		345 569	338 491
<b>Sum kostnader</b>		<b>367 589</b>	<b>361 311</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>86 455</b>	<b>71 577</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 092	6 837
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 092</b>	<b>6 837</b>
Annen finanskostnad		21 843	25 769
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21 843</b>	<b>25 769</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-15 751</b>	<b>-18 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>70 704</b>	<b>52 645</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>70 704</b>	<b>52 645</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>70 704</b>	<b>52 645</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>70 704</b>	<b>52 645</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		70 704	52 645
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>70 704</b>	<b>52 645</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		65 793	64 606
Sum fordringer		65 793	64 606
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 622	260 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 622	260 652
Sum omløpsmidler		330 414	325 258
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 410 121</b>	<b>2 404 965</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		3 374	
Udekket tap			67 330
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 374</b>	<b>-67 330</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>4 274</b>	<b>-66 430</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		506 047	564 801
Øvrig langsiktig gjeld		1 897 800	1 897 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 403 847</b>	<b>2 462 601</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 403 847</b>	<b>2 462 601</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56	6 849
Leverandørgjeld		1 944	1 944
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 000</b>	<b>8 793</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 405 847</b>	<b>2 471 394</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 410 121</b>	<b>2 404 965</b>



## Til andelseierne i Borettslaget Tromsøgata 3

### Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

#### Hvordan deltar du?

##### Digital deltakelse

Årsmøte gjennomføres digitalt på vibbo.no. Det er mulig å logge inn og avgi sin stemme i 3 dager før møte avsluttes. Stemmen kan endres helt frem til møte er avsluttet.

Har du akseptert digital kommunikasjon under min profil på vibbo.no og ditt mobilnummer er registrert så vil du bli varslet på SMS når møte åpner.

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle kommentarer/spørsmål som legges inn digitalt vil være synlig for alle eierne og vedkommende som kommenterer vil fremstå med fullt navn.

Vi anbefaler at man benytter Google Chrome som nettleser da vi opplever at flere andre nettlesere ikke er oppdatert og fungerer optimalt.

##### Analog/Manuel deltagelse

For de som ikke er digitale så har man mulighet for å levere stemmeseddel til styret innen årsmøte avsluttes.

Leverer man stemmeseddel til styret så vil den stemmen overskride en eventuell digital stemme slik at det ikke er mulig å levere flere stemmer pr. bolig.

Eier man flere boliger og har flere stemmer så vil systemet automatisk ta høyde for det når stemmene telles opp.



## Stemmeseddel

Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.  
Stemmeseddelen må være levert styret innen årsmøte avsluttes.

Andelnr./Seksjon nr.: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e) i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

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

### Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

**1. Godkjenning av møteinnkallingen**

Stemmer: For:  Mot:

**2. Valg av protokollvitne**

Pål Bjørnstad

Stemmer: For:  Mot:

**3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Overføring av årets resultat til egenkapital.

Stemmer: For:  Mot:

**4. Fastsettelse av honorarer**

Beløpet fremkommer i budsjett for 2021.

Stemmer: For:  Mot:

**5. Valg av tillitsvalgte – Avstemming av de nominerte**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Alexander Høiberget	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Maja Fahlgren	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Pål Bjørnstad	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Ailin Meyer	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Erlend Albertsen	<input type="checkbox"/>



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Borettslaget Tromsøgata 3  
avholdes digital og avsluttes 28. april 2021 kl. 18.00.

---

Til behandling foreligger:

1. **GODKJENNING AV MØTEINNKALLINGEN**
  
2. **VALG AV MINST ET PROTOKOLLVITNE**  
Pål Bjørnstad er foreslått.
  
3. **ÅRSRAPPORT OG ÅRSREGNSKAP FOR 2020**  
Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
  - A) Valg av styreleder for 1 år
  - B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
  - C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, april. 2021  
Styret i Borettslaget Tromsøgata 3

Alexander Grann Høiberget    Pål Bjørnstad    Britta Maja Evelina Fahlgren

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Alexander Grann Høiberget	Tromsøgata 3 A
Styremedlem	Pål Bjørnstad	Tromsøgata 3
Styremedlem	Britta Maja Evelina Fahlgren	Tromsøgata 3
Varamedlem	Bjørn Olav Haugland	Lørenvangen 21
Varamedlem	Sirin Jernquist Otterlei	Tromsøgata 3

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### 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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

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

Styret har i året som har gått gjennomført forefallende styrearbeid, blant annet:

- Kjøpt inn nye utemøbler for fellesareal, planlagt og gjennomført dugnad
- Ifm vedlikehold og reparasjon av bygget ble murer leid inn for reparasjon av fasade mot bakgård etter vannskade, og dørpumpe til utgangsdør ble byttet.
- September 2020 kjøpte inn og utleverte nye brannslukkere (pulverapparat) og optiske røykvarslere med ti år batterilevetid til alle andelseiere.
- Etter mye forsøpling av portrom har styret med bistand fra OBOS oversendt anmodning til styreleder i sameiet Tromsøgata 1c der vi belyser problemstillingen og anmoder deres beboere å etterleve miljøetatens retningslinjer rundt sortering og holde portrommet fri fra søppel. Det virker som forholdene har bedret seg noe.
- Styret har flyttet lånet fra EIKA/Fornebubanken til OBOS og med ette fått redusert renten fra 3,9 % til 2,05 % med en månedlig besparelse på ca 500,-.
- Da det har vært opp mot ti minusgrader i lengre periode har styret utført noen frostsikringstiltak i kjelleren som å kjøpe inn og sette ut industrielle varmegitter, tett ventilasjonsluker og benyttet glava-isolasjon enkelte utsatte steder. Når det blir mildvær må lukene åpnes igjen for å sikre godt ventilasjon som forebygger fukt og kondens.
- Styret har hyret inn byggteknisk ekspertise fra OBOS for å utrede tilstanden av kjellerareal ifm fukt og om det er noen tiltak som bør tas tak i, som f.eks drenering ut mot Tromsøgata eller elektroosmose. Befaringen ble utført 2 februar. Rapport er mottatt med tilstandsbeskrivelse og forslag til tiltak. For det meste er tilstanden grei, men styret lager en vedlikeholdsplan/rutiner med punkter fra rapporten med prioritert liste over ting som må tas tak i og utføres løpende.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 454.044,-.  
Dette er som budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr -367.589,-.  
Dette er ca. som budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 70.704,- 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 31.12.2020 kr 328.414,- 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 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1.710,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Tromsøgata 3.

### Lån

Borettslaget Tromsøgata 3 har lån i OBOS-Banken.

Betegnelse	Låner:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Låstyre	Rente	Eff. IN
OBOS01	98207913804	495 345,00	30.03.21	86 Terminer	Tabellbasert, månedlig forfall	2,05% flytende rente	2,31% Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Generalforsamlingen i Borettslaget Tromsøgata 3

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Tromsøgata 3 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 70.704. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, 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 resultat 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 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, 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 konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: [post@flattum.no](mailto:post@flattum.no)  
Web: [www.flattum.no](http://www.flattum.no)  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20  
Internasjonal forbindelse:  
  
INDEPENDENT MEMBER



*Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsføreren (ledelsen) er ansvarlige 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 evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

Oslo, 29.mars 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Hakon Sundby  
Statsautorisert revisor



## 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>316 464</b>	<b>318 969</b>	<b>316 464</b>	<b>328 414</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	70 704	52 645	54 094	60 526
Tillegg for nye langsiktige lån 13	516 688	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 13	-575 442	-55 149	-57 000	-61 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>11 950</b>	<b>-2 504</b>	<b>-2 906</b>	<b>-474</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>328 414</b>	<b>316 465</b>	<b>313 558</b>	<b>327 940</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	330 414	325 258		
Kortsiktig gjeld	-2 000	-8 793		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>328 414</b>	<b>316 465</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	454 044	432 888	452 000	452 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>454 044</b>	<b>432 888</b>	<b>452 000</b>	<b>452 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 020	-2 820	-2 820	-2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 641	-6 375	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-48 690	-47 318	-49 000	-50 000
Konsulenthonorar	6	-1 260	-2 153	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-47 322	-43 383	-46 000	-35 000
Forsikringer		-43 152	-40 903	-42 700	-45 700
Kommunale avgifter	8	-72 277	-67 404	-69 766	-70 334
Energi/fyring		-31 000	-40 994	-41 000	-41 000
TV-anlegg/bredbånd		-64 606	-63 406	-66 000	-67 000
Andre driftskostnader	9	-29 621	-26 556	-28 700	-29 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-367 589</b>	<b>-361 311</b>	<b>-376 486</b>	<b>-372 054</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>86 455</b>	<b>71 577</b>	<b>75 514</b>	<b>79 946</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 092	6 837	5 000	0
Finanskostnader	11	-21 843	-25 769	-26 420	-19 420
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-15 751</b>	<b>-18 932</b>	<b>-21 420</b>	<b>-19 420</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>70 704</b>	<b>52 645</b>	<b>54 094</b>	<b>60 526</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 374	0		
Reduksjon udekket tap		67 330	52 645		



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

### BALANSE

	Note	2020	2019
<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		52	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 741	64 606
Driftskonto OBOS-banken		111 949	108 711
Sparekonto OBOS-banken		152 673	151 941
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>330 414</b>	<b>325 258</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 410 121</b>	<b>2 404 965</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital		3 374	0
Udekket tap		0	-67 330
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 274</b>	<b>-66 430</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	506 047	564 801
Borettsinnskudd	14	1 897 800	1 897 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 403 847</b>	<b>2 462 601</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 944	1 944
Påløpte renter		56	2 254
Påløpte avdrag		0	4 596
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 000</b>	<b>8 793</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 410 121</b>	<b>2 404 965</b>
Pantstillelse	15	2 545 500	2 920 500



13

Borettslaget Tromsøgata 3

Garantiansvar 0 0

Oslo, 25.03.2021

Styret i Borettslaget Tromsøgata 3

Alexander Grann Høiberget

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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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	2 508
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>454 044</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	800
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 020</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 20 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 641.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 260
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 260</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-20 940
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 405
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 684
Kostnader dugnader	-3 293
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-47 322</b>

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

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

Eiendomsskatt	-2 509
Vann- og avløpsavgift	-37 550
Feieavgift	-1 364
Renovasjonsavgift	-30 854
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-72 277</b>

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

Container	-1 690
Lyspærer og sikringer	-1 255
Renhold ved firmaer	-23 328
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-540
Porto	-127
Bank- og kortgebyr	-2 182
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-29 621</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	52
Renter av sparekonto i OBOS-banken	732
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
Kundeutbytte fra Gjensidige	5 256
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 092</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-20 278
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken AS	-1 565
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-21 843</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1983	1 893 107
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>1 893 107</b>

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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,90 %. Løpetiden var 15 år.

Opprinnelig 2013	-900 000
Nedbetalt tidligere	335 199
Nedbetalt i år	564 801

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2020	-516 688
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	10 641

-506 047

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-506 047****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	506 047
<b>TOTALT</b>	<b>2 403 847</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 893 107
Tomt	186 600
<b>TOTALT</b>	<b>2 079 707</b>



**6. FØLGENDE PERSONER ER NOMINERT TIL STYREVERV:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Alexander Grann Høiberget

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Britt Maja Evelaina Fahlgren

Pål Bjørnstad

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Sirin Jernquist Otterlei



## **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 i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS