



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 044 636
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGAKSJESELSKAPET TRIANGELHUS
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 153 958	2 105 922
Sum inntekter		2 153 958	2 105 922
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 300
Annen driftskostnad		12 188 728	1 156 872
Sum kostnader		12 280 008	1 245 172
Driftsresultat		-10 126 050	860 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 659	2 403
Sum finansinntekter		1 659	2 403
Annen finanskostnad		196 810	223 158
Sum finanskostnader		196 810	223 158
Netto finans		-195 151	-220 755
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 321 201	639 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 321 201	639 995
Årsresultat		-10 321 201	639 995
Totalresultat		-10 321 201	639 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 321 201	639 995
Sum overføringer og disponeringer		-10 321 201	639 995



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 647 733	12 647 733
Sum varige driftsmidler		12 647 733	12 647 733
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 647 733	12 647 733
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		193 034	182 812
Sum fordringer		193 034	182 812
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 410 537	533 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 410 537	533 285
Sum omløpsmidler		2 603 572	716 097
SUM EIENDELER		15 251 305	13 363 830

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			4 587 463
Udekket tap		5 733 738	
Sum opptjent egenkapital		-5 733 738	4 587 463
Sum egenkapital		-5 625 738	4 695 463
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 898 313	8 327 033
Øvrig langsiktig gjeld		208 800	208 800
Sum annen langsiktig gjeld		18 107 113	8 535 833
Sum langsiktig gjeld		18 107 113	8 535 833
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 108	66 594
Leverandørgjeld		2 710 883	45 190
Annen kortsiktig gjeld		56 939	20 751
Sum kortsiktig gjeld		2 769 930	132 535
Sum gjeld		20 877 043	8 668 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 251 305	13 363 830



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 894145

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 044 636
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGAKSJESELSKAPET TRIANGELHUS
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.06.2022

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, 22.08.2022



Organisasjonsnr: 930 044 636
BOLIGAKSJESELSKAPET TRIANGELHUS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 153 958	2 105 922
Sum inntekter		2 153 958	2 105 922
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 300
Annen driftskostnad		12 188 728	1 156 872
Sum kostnader		12 280 008	1 245 172
Driftsresultat		-10 126 050	860 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 659	2 403
Sum finansinntekter		1 659	2 403
Annen finanskostnad		196 810	223 158
Sum finanskostnader		196 810	223 158
Netto finans		-195 151	-220 755
Ordinært resultat før skattekostnad		-10 321 201	639 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		-10 321 201	639 995
Årsresultat		-10 321 201	639 995
Totalresultat		-10 321 201	639 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-10 321 201	639 995
Sum overføringer og disponeringer		-10 321 201	639 995



Organisasjonsnr: 930 044 636
BOLIGAKSJESELSKAPET TRIANGELHUS

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 647 733	12 647 733
Sum varige driftsmidler		12 647 733	12 647 733

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		12 647 733	12 647 733
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		193 034	182 812
Sum fordringer		193 034	182 812

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 410 537	533 285
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 410 537	533 285

Sum omløpsmidler		2 603 572	716 097
------------------	--	-----------	---------

SUM EIENDELER		15 251 305	13 363 830
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		108 000	108 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		108 000	108 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		4 587 463
Udekket tap	5 733 738	
Sum opptjent egenkapital	-5 733 738	4 587 463
Sum egenkapital	-5 625 738	4 695 463
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 898 313	8 327 033
Øvrig langsiktig gjeld	208 800	208 800
Sum annen langsiktig gjeld	18 107 113	8 535 833
Sum langsiktig gjeld	18 107 113	8 535 833
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 108	66 594
Leverandørgjeld	2 710 883	45 190
Annen kortsiktig gjeld	56 939	20 751
Sum kortsiktig gjeld	2 769 930	132 535
Sum gjeld	20 877 043	8 668 368
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 251 305	13 363 830



Organisasjonsnr: 930 044 636
BOLIGAKSJESELSKAPET TRIANGELHUS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Boligas Triangelhus

21. juni 2022

Selskapsnummer: 6694





Velkommen til generalforsamling i Boligas Triangelhus

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

Dato for generalforsamlingen:

21. juni 2022 kl. 19:00, Landås seniorsenter .

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av stemmeberettigede.
3. Valg av protokollvitner og protokollfører
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Pipefornying
7. Etablering av ladestasjon inne på borettslagets område
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligas Triangelhus



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stig Solstad foreslås som møteleder

Forslag til vedtak

Stig Solstad velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av stemmeberettigede.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å anse de registrerte fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner og protokollfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Marit Oma velges som protokollvitne og Lars Breivik er velges som fører av protokoll.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital

kr 4 587 463 og til udekket tap kr. 5 733 738

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital kr 4 587 463 og til udekket tap kr. 5 733 738.

Vedlegg

1. 6694 Boligas Triangelhus - Årsrapport og årsregnskap 2021.pdf

2. 6694 Revisjonsberetning 2021.pdf

Sak 6

Pipefornying

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det siste året har det vært en jevn strøm av klager fra beboere som har opplevd røyknedslag i leiligheten fra fyring i etasjene under. Bergen Brannvesen har vært på inspeksjon i både 75 og 77 og har sjekket at dette ikke skyldes tett skorstein eller røykrør.

Man har fulgt alle råd fra brannvesenet om hvordan man skal fyre mest mulig effektivt uten at dette har hjulpet.

Ifølge tilsynsrapport er våre gamle piper sannsynligvis er dimensjonert for moderne ovner, at det ikke skapes nok varme til at røyken kommer seg helt opp, og at vi derfor må vurdere å fornye pipene med strømpe eller gjøre noe med ventilasjonen (feks. installere vifter).

Borettslaget har dårlig økonomi etter rørfornyingen og det er ikke sikkert vi har midlene som skal til for å gjennomføre prosjektet. Dette vil bli en del av utredningen

Styrets innstilling

Styret mener dette er noe som bør prioriteres av borettslaget. I vinter var det kaldt og strømprisene var veldig høye. At man da ikke skal kunne fyre i ovnen fordi man da røyklegger leilighetene til naboene over er ikke bra.

Forslag til vedtak

Styret skal utrede hva borettslaget kan gjøre for å forhindre røyknedslag ved fyring

Sak 7

Etablering av ladestasjon inne på borettslagets område

Forslag fremmet av:

Hilde R. Michelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er plass til å sette opp ladere på innsiden av området ved Nattlandsveien 73. Disse lade plassene skal kun være i bruk under aktiv lading, og det skal utarbeides klare retningslinjer for hvordan plassene skal brukes. Det skal være forbudt å bruke dette som parkeringsplass. Muligheten for hjemmelading vil også øke verdien på enhetene.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke økt trafikkmengde inne på borettslagets område. Vi er også skeptisk til hvorvidt det vil fungere at man flytter bilen sin etter endt lading og ende opp som en de facto parkeringsplass, noe som ikke er tillatt i henhold til husordensreglene.



Den økonomiske situasjonen er i tillegg svak etter en stor oppussing og vi mener borettslaget har viktigere saker å prioritere de kommende årene. Dette er blant annet fornying av piper, utbygging av det gamle elektriske anleggene i kjelleren og å fornye vannrørene som går ut mot de kommunale rørene.

Forslag til vedtak

Styret skal sette opp forslag til utredning av en eller flere ladestasjoner for elbiler på fellesområde utenfor Nattlandsveien 73.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Anita Viken og styremedlem Raymond Pedersen går ut av styret etter å ha fullført sine verv. Birte Øen vil erstatte Raymond Pedersen. Lars Breivik har ett år igjen av sitt verv som styremedlem og vil ta over styrelederrollen dette siste året. Remi Selle vil komme inn som erstatning for Lars som styremedlem i ett år.

Innstilling

Styret synes det er beklagelig at dette valget vil føre til at hele styret består av beboere kun fra ett bygg. Det har vært etterlyst medlemmer via Vibbo, utlysning av årsmøte og muntlig på dugnad/husmøte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Breivik

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Birte Øen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Remi Selle

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hrovje Matic





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anita Lønbø Viken	Nattlandsveien 75
Styremedlem	Lars Breivik	Nattlandsveien 75
Styremedlem	Marit Oma	Nattlandsveien 75
Styremedlem	Raymond Milorad Pedersen	Kaptein Amlands Vei 16
Varamedlem	Tonje L. Skjoldhammer	Nattlandsveien 77

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Boligas Triangelhus

Aksjeselskapet består av 36 leiligheter knyttet til aksjer.

Boligas Triangelhus er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930044636, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

160 467

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Boligas Triangelhus har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Aksjeselskapets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Møter:

Styret har i perioden avholdt 11 styremøter, 8 byggemøter med prosjektleder og entreprenør. Det er også avholdt 1 informasjonsmøte vedrørende rørfornyning og det er gjennomført 28 ferdigbefaringer i leiligheter og i kjeller.

Dugnad:

Styret har avholdt 2 dugnader i denne perioden
1 dugnad i mai 2021 og 1 dugnad i mai 2022

Gjennomført arbeid:

- Prosjektering og gjennomføring av rørfornyning og rehabilitering av bad.
- Befaring og reparering av håndtak på dører og vinduer
- Befaring med brannvesenet på pipene i 75 og 77.
- Refinansiert lån og samlet gammalt og nytt lån.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 138 400.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning i innkreving felleskostnader. Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 12 280 008.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikeholdsprosjekt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 10 321 201 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital kr. 4 587 463 og til udekket tap kr. 5 733 738. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 166 358. Negativ arbeidskapital skyldes at det pr. 31.12.2021 var påløpt kostnader med forfall i 2022. Del låneopptak for finansiering av kostnadene ble gjort i 2022 før forfall av kostnadene.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen vises budsjettet for 2022 i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



BOLIGAKSJESELSKAPET TRIANGELHUS ORG.NR. 930 044 636, KUNDENR. 6694

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 138 400	2 073 600	2 074 000	2 462 000
Andre inntekter	3	15 558	32 322	0	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 153 958	2 105 922	2 074 000	2 477 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 100	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 200	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-15 313	-300	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-62 500	-36 484	-64 000	-64 500
Konsulenthonorar	7	-32 995	-24 304	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-11 073 666	-161 203	-15 000	-15 000
Forsikringer		-208 568	-115 978	-180 000	-221 000
Kommunale avgifter	9	-398 716	-394 245	-390 000	-390 000
Energi/fyring		-49 170	-18 572	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 856	-197 856	-198 000	-198 000
Andre driftskostnader	10	-149 944	-207 930	-216 200	-218 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 280 008	-1 245 172	-1 188 200	-1 231 700
DRIFTSRESULTAT		-10 126 050	860 750	885 800	1 245 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 659	2 403	0	0
Finanskostnader	12	-196 810	-223 158	-186 000	-381 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-195 151	-220 755	-186 000	-381 000
ÅRSRESULTAT		-10 321 201	639 995	699 800	864 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	639 995		
Fra opptjent egenkapital		-4 587 463	0		
Udekket tap		-5 733 738	0		



BOLIGAKSJESELSKAPET TRIANGELHUS
ORG.NR. 930 044 636, KUNDENR. 6694

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	12 554 041	12 554 041
Tomt		93 692	93 692
SUM ANLEGGSMIDLER		12 647 733	12 647 733
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		415	9 623
Forskuddsbetalte kostnader		192 619	173 189
Driftskonto OBOS-banken		2 116 560	65 400
Innestående i andre banker		293 977	467 885
SUM OMLØPSMIDLER		2 603 572	716 097
SUM EIENDELER		15 251 305	13 363 830
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	108 000	108 000
Opptjent egenkapital		0	4 587 463
Udekket tap	15	-5 733 738	0
SUM EGENKAPITAL		-5 625 738	4 695 463

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	17 898 313	8 327 033
Annen langsiktig gjeld	17	208 800	208 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		18 107 113	8 535 833

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		39 935	19 249
Leverandørgjeld		2 710 883	45 190
Påløpte renter		2 108	24 183
Påløpte avdrag		0	42 411
Annen kortsiktig gjeld	18	17 004	1 502
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 769 930	132 535

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 251 305	13 363 830
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	39 608 800	13 208 800
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2022

Styret i Boligaksjeselskapet Triangelhus

Anita Løbbø Viken /S/
Styrets leder

Lars Breivik /S/

Marit Oma /S/

Raymond Milorad Pedersen /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 138 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 138 400

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	15 558
SUM ANDRE INNETEKTER	15 558

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 751, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 313.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 419
Andre konsulent honorarer BOB Eiendomstjenester og Rådgiving AS	-30 576
SUM KONSULENTHONORAR	-32 995

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse BOB Eiendomstjenester og Rådgiving AS	-323 785
Hovedentreprenør i Arna & Åsane Rørleggerservice AS	-10 276 545
Andre VVS-arbeider Arna & Åsane Rørleggerservice AS	-245 033
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 845 363
Drift/vedlikehold bygninger	-47 017
Drift/vedlikehold VVS	-22 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-158 304
Kostnader dugnader	-237
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-11 073 666

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-125 123
Vann- og avløpsavgift	-169 922
Feieavgift	-12 803
Renovasjonsavgift	-90 868
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-398 716

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 048
Renhold ved firmaer	-56 067
Snørydding	-41 689
Andre fremmede tjenester	-36 120
Andre kostnader tillitsvalgte	-751
Andre kontorkostnader	-899
Porto	-410
Bank- og kortgebyr	-4 961
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-149 944

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 092
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	567
SUM FINANSINNTEKTER	1 659

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-123 325
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 485
SUM FINANSKOSTNADER	-196 810

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1963	980 036
Rehabilitering ev eiendom 2005-2007	11 574 005
SUM BYGNINGER	12 554 041

Tomten ble kjøpt i 1963

Gnr.160/bnr.467

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 108 000

fordelt på 36 aksjer à kr 3.000.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.



NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015 -10 840 000

Nedbetalt tidligere 2 512 967

Nedbetalt i år 8 327 033

0

OBOS Banken

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -18 000 000

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 101 687

-17 898 313

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -17 898 313

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Leilighetsinnskudd -208 800

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -208 800

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader -17 004

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -17 004



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	17 898 313
Leilighetsinnskudd	208 000
TOTALT	18 106 313

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

Bygninger	12 554 041
Tomt	93 692
TOTALT	12 647 733

ØREMERKEDE BANKINNSKUDD



Annen informasjon om aksjeselskapet

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

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 695556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær 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 aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.



Til årsmøtet i Boligaksjeselskapet Triangelhus

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Boligaksjeselskapet Triangelhus** sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 10 321 201. Årsregnskapet består av balanse per 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 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 sameiet 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiets 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>

Bergen, den 25. mai 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.06.22

Selskapsnummer: 6694 **Selskapsnavn:** Boligas Triangelhus

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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