



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 230 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Eli Stræte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 04.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 132 408	1 074 638
Sum inntekter		1 132 408	1 074 638
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 676
Annen driftskostnad		1 111 759	999 183
Sum kostnader		1 151 694	1 037 859
Driftsresultat		-19 286	36 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 898	3 618
Sum finansinntekter		6 898	3 618
Annen finanskostnad			159
Sum finanskostnader		0	159
Netto finans		6 898	3 459
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 388	40 238
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 388	40 238
Årsresultat		-12 388	40 238
Totalresultat		-12 388	40 238
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 388	40 238
Sum overføringer og disponeringer		-12 388	40 238



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		78 035 927	78 035 927
Sum varige driftsmidler		78 035 927	78 035 927
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		78 035 927	78 035 927
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		95 523	21 310
Sum fordringer		95 523	21 310
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 483	858 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 483	858 902
Sum omløpsmidler		883 006	880 212
SUM EIENDELER		78 918 932	78 916 138

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 130 752	1 118 364
Sum opptjent egenkapital		-1 130 752	-1 118 364
Sum egenkapital		-1 045 752	-1 033 364
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		79 582 989	79 582 989
Sum annen langsiktig gjeld		79 582 989	79 582 989
Sum langsiktig gjeld		79 582 989	79 582 989
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		361 538	14 982
Annen kortsiktig gjeld		20 157	351 532
Sum kortsiktig gjeld		381 695	366 514
Sum gjeld		79 964 684	79 949 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 918 932	78 916 138



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 380936

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 230 465
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o 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: Eli Strøte
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 912 230 465
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 132 408	1 074 638
Sum inntekter		1 132 408	1 074 638
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	38 676
Annen driftskostnad		1 111 759	999 183
Sum kostnader		1 151 694	1 037 859
Driftsresultat		-19 286	36 779
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 898	3 618
Sum finansinntekter		6 898	3 618
Annen finanskostnad			159
Sum finanskostnader		0	159
Netto finans		6 898	3 459
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 388	40 238
Årsresultat		-12 388	40 238
Totalresultat		-12 388	40 238
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 388	40 238
Sum overføringer og disponeringer		-12 388	40 238



Organisasjonsnr: 912 230 465
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

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		78 035 927	78 035 927
Sum varige driftsmidler		78 035 927	78 035 927

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		78 035 927	78 035 927
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		95 523	21 310
Sum fordringer		95 523	21 310

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		787 483	858 902
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		787 483	858 902

Sum omløpsmidler		883 006	880 212
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		78 918 932	78 916 138
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		85 000	85 000
Sum innskutt egenkapital		85 000	85 000

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 130 752	1 118 364



Sum opptjent egenkapital	-1 130 752	-1 118 364
Sum egenkapital	-1 045 752	-1 033 364
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	79 582 989	79 582 989
Sum annen langsiktig gjeld	79 582 989	79 582 989
Sum langsiktig gjeld	79 582 989	79 582 989
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	361 538	14 982
Annen kortsiktig gjeld	20 157	351 532
Sum kortsiktig gjeld	381 695	366 514
Sum gjeld	79 964 684	79 949 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	78 918 932	78 916 138



Organisasjonsnr: 912 230 465
TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG

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

Teglverksgata 2 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 7764





Velkommen til årsmøte i Teglværksgata 2 Borettslag

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 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7764>

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. Utebelysning
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Teglværksgata 2 Borettslag



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

Geir-Ove Sara-Grønn og Jesper Brunell 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. 7764 Årsrapport klar.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

Sak 5

Utebelysning

Forslag fremmet av:

Geir-Ove Sara-Grønn

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Få mer lys ved inngangsparti/inngang.

På kveldene er det altfor mørkt i bakgården vår

Styrets innstilling

Påtroppende styret utbedrer denne saken, med kostnadsforslag mm.

Forslag til vedtak

Installere flere eller bedre utebelysning.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir-Ove Sara-Grønn

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Brunell
- Madina Salamova



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robin Hjelde Pay	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Mia Brungot	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Madina Salamova	Helgesens Gate 42 F
Styremedlem	Fredrik Sylthe	Helgesens Gate 42 F

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

Generelle opplysninger om Teglverksgata 2 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Teglverksgata 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912230465, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Helgesens Gate 42 F

Gårds- og bruksnummer:
227 400

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.

Teglverksgata 2 Borettslag 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.

Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Møter

Styret har hatt 2 møter;
Budsjettmøte 4. oktober 2021

Saker:

- Likviditetstbudsjett
- Endringer av felleskostnader
- Vedtak budsjett
- Orientering oppussing naboborettslag
- Balansert ventilasjonsrens
- Bytte belysning innvendig

Regnskapsmøte 1. april 2022

- Merknad revisor
- Årsregnskap
- Innkalling, sakliste og årsrapport
- Innkommne forslag
- Gjennomføring årsøte digitalt
- Protokollvitner
- Forsendelse årsrapporter
- Utsendelse protokoll
- Fordeling styrehonorar
- Varslingsadresse brønnøysundregisteret
- Samtykke utveksling obos informasjon
- Avtale heis
- File nøkler
- Oppgradering pumpe- og rørsystem
- Fikse postkasse
- Oppgradere brannteknisk system
- Tette kloakkhull kjeller
- Bytte til LED belysning innvendig

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.

Borettslaget 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 1 132 408.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 151 694.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 12 388 og foreslås dekket ved overføring fra 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 501 311 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 kr 75 000 til vanlig vedlikehold og vedlikehold.

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. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teglverksgata 2 Borettslag.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022 og kr 27 pr mnd pr andel for GET fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Teglverksgata 2 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Teglverksgata 2 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

Pennco Dokumentnøkkel: H8PY8-5NF37-GKMTF-NM6GO-G2PLW-WUL2F



- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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 avgis 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H8PV8-5NF37-GKMTF-NM6GO-G2PLW-WUL2F



TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	513 698	473 461	513 698	501 310
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-12 388	40 238	39 368	55 800
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-12 388	40 238	39 368	55 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	501 311	513 698	553 066	557 110

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	883 006	880 212
Kortsiktig gjeld	-381 695	-366 514
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	501 311	513 698



TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 132 408	1 074 589	1 087 000	1 187 000
Andre inntekter		0	49	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 132 408	1 074 638	1 087 000	1 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-3 676	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 265	-6 931	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-44 500	-72 228	-47 000	-47 000
Konsulenthonorar	6	-19 740	-13 222	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-161 088	-27 339	-50 000	-75 000
Forsikringer		-53 309	-51 032	-55 000	-58 000
Festeavgift		-609 364	-600 728	-592 632	-634 000
Kommunale avgifter	8	-137 982	-134 577	-150 000	-157 200
Energi/fyring		-32 054	-21 556	-35 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 308	-64 103	-42 000	-44 000
Andre driftskostnader	9	-5 150	-7 468	-20 000	-5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 151 694	-1 037 859	-1 047 632	-1 131 200
DRIFTSRESULTAT		-19 286	36 779	39 368	55 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 898	3 618	0	0
Finanskostnader		0	-159	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 898	3 459	0	0
ÅRSRESULTAT		-12 388	40 238	39 368	55 800
Overføringer:					
Udekket tap		-12 388	0		
Reduksjon udekket tap		0	40 238		



TEGLVERKSGATA 2 BORETTSLAG ORG.NR. 912 230 465, KUNDENR. 7764

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	78 035 927	78 035 927
SUM ANLEGGSMIDLER		78 035 927	78 035 927
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 704	141
Forskuddsbetalte kostnader		15 794	21 169
Energiavregning	14	74 024	0
Driftskonto OBOS-banken		385 187	856 612
Sparekonto OBOS-banken		402 296	0
Innestående i andre banker		0	2 290
SUM OMLØPSMIDLER		883 006	880 212
SUM EIENDELER		78 918 932	78 916 139
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 5000		85 000	85 000
Udekket tap	12	-1 130 752	-1 118 364
SUM EGENKAPITAL		-1 045 752	-1 033 364
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	13	79 582 989	79 582 989
SUM LANGSIKTIG GJELD		79 582 989	79 582 989
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 157	12 595
Leverandørgjeld		361 538	14 982
Energiavregning		0	24 576
Annen kortsiktig gjeld		0	314 361
SUM KORTSIKTIG GJELD		381 695	366 514
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		78 918 932	78 916 139



Pantstillelse	15	79 577 989	79 577 989
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Teglverksgata 2 Borettslag

Robin Hjelde Pay/s/
Fredrik Sylthe/s/

Mia Brungot/s/

Madina Salamova/s/

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	829 992
Felleskostnader likt	257 040
Get	38 556
Eiendomsskatt	6 820
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 132 408

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

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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 35 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 265.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 574
S&P Norwegian Broker AS	-6 166
SUM KONSULENTHONORAR	-19 740

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-4 598
Drift/vedlikehold VVS	-50 357
Drift/vedlikehold elektro	-3 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-38 510
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 960
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 163
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-161 088

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 828
Kommunale avgifter	-131 154
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-137 982

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

Trykksaker	-240
Andre kontorkostnader	-594
Porto	-421
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 404
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-5 150

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	80
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	198
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 620
SUM FINANSINNTEKTER	6 898

NOTE: 11**BYGNINGER**

Bygning	78 035 927
SUM BYGNINGER	78 035 927

Tomten er festet av Teglverkstomta AS.

Gnr.227/bnr.400

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

NOTE: 12

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant 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: 13**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2013	-79 582 989
SUM BORETTSINNSKUDD	-79 582 989

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-114 312
SUM INNTEKTER	-114 312

KOSTNADER

Fjernvarme	188 336
SUM KOSTNADER	188 336

SUM ENERGIAVREGNING	74 024
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	79 327 989
Festeavgift	250 000
TOTALT	79 577 989

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

Bygninger	78 035 927
TOTALT	78 035 927



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 89531487. 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. 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.

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.

Energimerking

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



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 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 7764 **Selskapsnavn:** Teglværsgata 2 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Geir-Ove Sara-Grønn og Jesper Brunell er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</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 35 000.

For

Mot

Sak 5 Utebelysning

Installere flere eller bedre utebelysning.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Geir-Ove Sara-Grønn

Styremedlem (2 skal velges)

Jesper Brunell

Madina Salamova

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.