



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 958 874 251  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TIENTJERNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsøns gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Hassan Ali  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

### 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, 27.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2,13	3 509 952	3 494 052
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 509 952</b>	<b>3 494 052</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	119 805	119 805
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	1 453 445	1 334 031
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 573 250</b>	<b>1 453 837</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 936 702</b>	<b>2 040 216</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 597	21 494
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 597</b>	<b>21 494</b>
Annen rentekostnad		74 180	177 778
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>74 180</b>	<b>177 778</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 582</b>	<b>-156 285</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 880 119</b>	<b>1 883 932</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 880 119</b>	<b>1 883 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 880 120</b>	<b>1 883 931</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 880 120	1 883 931
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 880 120</b>	<b>1 883 931</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	38 898 538	38 898 538
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 898 538</b>	<b>38 898 538</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 898 538</b>	<b>38 898 538</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	6 749
Andre fordringer		454 428	502 184
<b>Sum fordringer</b>		<b>454 428</b>	<b>508 933</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 948 563	3 107 591
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 948 563</b>	<b>3 107 591</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 402 990</b>	<b>3 616 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 301 529</b>	<b>42 515 062</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	20 096 219	18 216 100



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 096 219</b>	<b>18 216 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 100 219</b>	<b>18 220 100</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	6 052 306	9 172 010
Øvrig langsiktig gjeld	13,14, 15	15 135 453	14 852 006
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 187 759</b>	<b>24 024 016</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 187 758</b>	<b>24 024 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 800	263 264
Annen kortsiktig gjeld		4 130	7 682
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 173</b>	<b>270 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 201 309</b>	<b>24 294 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 301 529</b>	<b>42 515 062</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 228027

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 874 251  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TIENIJERNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Hassan Ali  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.04.2022

**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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 958 874 251  
TIENTJERNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2, 13	3 509 952	3 494 052
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 509 952</b>	<b>3 494 052</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	119 805	119 805
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 453 445	1 334 031
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 573 250</b>	<b>1 453 837</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 936 702</b>	<b>2 040 216</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		17 597	21 494
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 597</b>	<b>21 494</b>
Annen rentekostnad		74 180	177 778
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>74 180</b>	<b>177 778</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-56 582</b>	<b>-156 285</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 880 119</b>	<b>1 883 932</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 880 119</b>	<b>1 883 932</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 880 120</b>	<b>1 883 931</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital	12	1 880 120	1 883 931
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 880 120</b>	<b>1 883 931</b>



Organisasjonsnr: 958 874 251  
TIENTJERNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	38 898 538	38 898 538
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>38 898 538</b>	<b>38 898 538</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 898 538</b>	<b>38 898 538</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		0	6 749
Andre fordringer		454 428	502 184
<b>Sum fordringer</b>		<b>454 428</b>	<b>508 933</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 948 563	3 107 591
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 948 563</b>	<b>3 107 591</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 402 990</b>	<b>3 616 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 301 529</b>	<b>42 515 062</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	12	20 096 219	18 216 100
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 096 219</b>	<b>18 216 100</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 100 219</b>	<b>18 220 100</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	6 052 306	9 172 010



Øvrig langsiktig gjeld	13,14,15	15 135 453	14 852 006
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>21 187 759</b>	<b>24 024 016</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 187 758</b>	<b>24 024 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		4 800	263 264
Annen kortsiktig gjeld		4 130	7 682
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 173</b>	<b>270 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 201 309</b>	<b>24 294 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 301 529</b>	<b>42 515 062</b>



Organisasjonsnr: 958 874 251  
TIENTJERNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 478 672	2 478 672	2 478 676	2 478 676
Andel renter		55 542	129 422	57 500	43 500
Andel avdrag		803 466	831 664	853 000	787 600
Andre inntekter	2	57 070	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	115 202	54 294	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 509 952</b>	<b>3 494 052</b>	<b>3 389 176</b>	<b>3 309 776</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	14 805	14 805	14 805	14 805
Styrehonorar	4	105 000	105 000	105 000	105 000
Revisjonshonorar	4	4 813	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		98 348	96 044	98 500	101 500
Konsulenttjenester	5	203 562	229 205	138 000	223 500
Kontingenter		16 064	15 290	15 300	16 350
Drift og vedlikehold	6	128 788	98 684	344 000	380 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	60 000	0	500 000
Forsikringer		168 881	155 746	174 000	189 000
Kommunale avgifter		532 321	385 524	604 000	552 000
Eiendomsskatt		67 350	92 686	102 000	74 000
Energi/fyring	7	5 647	4 103	6 000	7 000
Kabel-TV og bredbånd	8	176 874	152 558	157 000	228 000
Andre driftskostnader	9	50 797	39 441	70 000	75 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 573 250</b>	<b>1 453 837</b>	<b>1 833 605</b>	<b>2 471 655</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 936 702</b>	<b>2 040 216</b>	<b>1 555 571</b>	<b>838 121</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		17 597	21 494	1 000	1 000
Rentekostnader		74 180	177 778	92 500	43 500
<b>Sum finansposter</b>		<b>-56 582</b>	<b>-156 285</b>	<b>-91 500</b>	<b>-42 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 880 120</b>	<b>1 883 931</b>	<b>1 464 071</b>	<b>795 621</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	1 880 120	1 883 931	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 880 120</b>	<b>1 883 931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	1 910 337	1 910 337
Bygninger	10, 15	36 988 201	36 988 201
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 898 538</b>	<b>38 898 538</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	6 749
Kortsiktige fordringer		0	135 201
Forskuddsbetalte kostnader		454 428	366 983
Bank		1 948 563	3 107 591
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 402 990</b>	<b>3 616 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 301 529</b>	<b>42 515 062</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	12	20 096 219	18 216 100
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 100 219</b>	<b>18 220 100</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	1 079 453	796 006
Pantelån	13, 15	6 052 306	9 172 010
Borettsinnskudd	14, 15	14 056 000	14 056 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 187 758</b>	<b>24 024 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		695	6 962
Leverandørgjeld		4 800	263 264
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 622	0
Annen kortsiktig gjeld		3 435	720
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 551</b>	<b>270 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 201 309</b>	<b>24 294 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 301 529</b>	<b>42 515 062</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Tientjernet Borettslag

Marianne Endresen  
Styreleder

Linda Emilie Fiskevoll  
Styremedlem

Eyvind Riise  
Styremedlem

Sigrid Haugen  
Styremedlem

427 Tientjernet Borettslag



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 163 600	2 152 656
Stipulerte renter	34 968	73 512
Stipulerte avdrag	280 104	252 504
<b>Sum</b>	<b>2 478 672</b>	<b>2 478 672</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	57 070	0
<b>Sum</b>	<b>57 070</b>	<b>0</b>

Andre inntekter gjelder tilskudd fra Husbanken



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805
<b>Sum</b>	<b>14 805</b>	<b>14 805</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	105 000	105 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 813	4 750
<b>Sum</b>	<b>109 813</b>	<b>109 750</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	55 453
Teknisk bistand, Tilstandsvurdering	171 280	106 080
Vedlikeholdsplan/HMS	19 246	22 038
Andre forvaltningstjenester	13 036	45 634
<b>Sum</b>	<b>203 562</b>	<b>229 205</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	22 800	28 715
Vedlikehold VVS	8 825	0
Vedlikehold utvendige anlegg	13 652	2 569
Brannsikring	19 965	19 017
Kostnader til dugnad	816	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	22 450	21 250
Gressklipping	40 280	17 133
<b>Sum</b>	<b>128 788</b>	<b>98 684</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	5 647	4 103
<b>Sum</b>	<b>5 647</b>	<b>4 103</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	176 874	152 558
<b>Sum</b>	<b>176 874</b>	<b>152 558</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	9 872	5 850
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 029	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	26 290	25 775
Kontorrekvisita	1 221	0
Kostnader tillitsvalgte	2 569	0
Generalforsamling/årsmøte	3 819	3 220
IT-Kostnader	1 269	1 149
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 728	2 316
Velferdskostnader	0	1 132
<b>Sum</b>	<b>50 797</b>	<b>39 441</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	85 764	36 988 201	1 910 337
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	85 764	36 988 201	1 910 337
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	85 764	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	36 988 201	1 910 337
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	40	100	4 000

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>18 216 100</b>	<b>16 332 168</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 880 120	1 883 931
Opptjent egenkapital 31.12	20 096 219	18 216 100

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	60048009479	11433042 6
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1999
Rentesats:	1.70 %	0.749 %
Beregnet innfridd:	30.12.2021	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	26 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 916 136	7 255 874
Avdrag i perioden:	1 916 136	1 203 568
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>6 052 306</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 054 982
Andelssaldo 01.01:	0	796 006
Innbetalt IN i perioden:	0	398 649
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	115 202
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>1 079 453</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>0</b>	<b>7 131 758</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantsikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



**NOTER**

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 187 758	24 024 016
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 898 538	38 898 538

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 566 000	49 566 000



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 345 577</b>	<b>2 608 508</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 880 120	1 883 931
Avdrag langsiktig gjeld	-2 721 055	-1 092 568
Nedskrivning IN-gjeld	-115 202	-54 294
B. Årets endringer disponible midler	-956 138	737 069
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 389 439</b>	<b>3 345 577</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 402 990	3 616 523
- Kortsiktig gjeld	13 551	270 947
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 389 439</b>	<b>3 345 577</b>



Resultat og balanse med noter for Tientjernet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Tientjernet Borettslag**

Styreleder	Marianne Endresen (sign.)	27.03.2022
Styremedlem	Eyvind Riise (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Sigrid Haugen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Linda Emilie Fiskevoll (sign.)	24.03.2022



## Tientjernet Borettslag - Styrets årsberetning 2021

### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Marianne Endresen, Rognebærlia 57  
Styremedlem, Sigrid Haugen, Rognebærlia 48  
Styremedlem, Eyvind Riise, Rognebærlia 40  
Styremedlem, Linda Emilie Fiskevoll, Rognebærlia 29  
Varamedlem, Hanne Holsten, Rognebærlia 33

### Selskapsinformasjon

Tientjernet Borettslag har organisasjonsnummer 958874251

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### **Postadresse**

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

#### **Fakturaadresse**

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 958874251.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til [faktura@bori.no](mailto:faktura@bori.no)

Eventuell papirfakturaer stiles slik:  
Tientjernet Borettslag , 958874251.  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

### Selskapet, eiendommen og bygningene

Tientjernet Borettslag ble stiftet 24.01.1990.

Borettslaget består av 40 andelsboliger, fordelt på 16 bygninger med adresse Rognebærlia 16-59. I tillegg har borettslaget en brakke som brukes som lager.

Eiendommen har gnr 18, bnr 459 i Lillestrøm kommune kommune.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarslere og brannsluknings-utstyr, enten skum-/pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern og lekeplasser.



Borettslaget har avtale med Norsk Brannvern AS for årlig kontroll av boligene med tanke på brannsikkerhet. Norsk Brannverns representanter informerer og svarer på spørsmål fra beboerne under kontrollene. Styret oppfordrer alle til å teste sine røykvarslere jevnlig.

Styret distribuerte HMS-informasjon til alle beboerne i borettslaget via postkassene i desember 2021. Denne informasjonen distribueres årlig. Lovverket stiller tydelige krav til borettslagets og hver enkelt beboers ansvar, og dette skrevet tydeliggjør dette. Den inneholdt også en HMS-sjekkliste for egenkontroll av leiligheten.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem (etablert i 2020) for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget, og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon på eiendommen.

## Styrets arbeid

Styret har i perioden bestått av Marianne Endresen (styreleder), Eyvind Riise, Linda Emilie Fiskevoll, Sigrid Haugen og Hanne Holsten (varamedlem).

I 2021 har styret avholdt 16 møter + et dugnadsmøte (forberedte dugnadsoppgaver). Alle styremøtene vært gjennomført digitalt på Zoom på grunn av Covid 19.

### Rutinesaker er behandlet:

- Budsjettering
- Oppfølging av eksisterende avtaler
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan - Tilstandsvurdering av bygningsmassen gjøres hvert andre år som en del av vedlikeholdsplanen, neste vurdering utføres høst 2022
- Diverse henvendelser fra beboere
- Forsikringskader
- Godkjenning av ny eier
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere

### Ekstraordinære saker er behandlet:

- Utredning av konstruksjonsfeil på påbygg og brannsikkerhet fra garasjer for 17 boenheter
- Videreført og oppdatert TV- og bredbåndsavtale med Telia
- Innfridd/nedbetalt resten av "malelånet" fra 2017 (omtrent 1.700.000,-) slik at vi nådde 5 års nedbetalingstid som var godkjent av generalforsamlingen ved låneopptak i 2017
- Regler for kjøp og montering av varmepumper er utformet. Disse er distribuert i postkassene og på borettslagets nettside [www.tientjernet.no](http://www.tientjernet.no)

### Andre aktiviteter:

- Det er distribuert infoskriv i beboernes postkasser
- Det årlige HMS-rundskrivet med sjekkliste er distribuert i postkassene
- Det ble i 2021 - som året før - ikke tatt initiativ til å arrangere sommerfest på grunn av Covid 19
- Dugnad ble som vanlig gjennomført i mai 2021. Container ble bestilt som beboerne kunne benytte. I år hadde vi også container for elektronisk avfall
- Vedtak fra generalforsamlingen 2021 er fulgt opp: Kommunen er kontaktet vedrørende trafikk situasjon i gata og forhold rundt Tientjern
- 1 bolig har fått ny eier

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.



## Vedlikeholdshistorikk

### 2011

- Utvendig maling av alle bygninger

### 2013

- Diverse vedlikehold
- Råteskader, dører, rekkverk
- Rivning av utstyr på lekeplass

### 2014

- Nye lekeapparater, sand mv lekeplass
- Diverse vedlikehold/skadeutbedring

### 2015

- Kun diverse dugnadsbasert vedlikehold

### 2016

- Nytt rekkverk på 5 verandaer og 1 ny veranda på 4-mannsboligene
- Reparert 2 vannlekkasjer under panel ved veranda på 2-mannsboligene
- Tettet og forebygget vannlekkasje fra inngangsparti 2. etasje ned til inngangsparti 1. etasje på alle 4-mannsboligene
- Bua vasket og malt av styret
- Diverse vedlikehold

### 2017

- 2 nye verandaer på de siste 4-mannsboligene
- 4 hus av 16 malt av 2 Malere
- Justert 1 utgangsdør og rehabilitert 2 låskasser/sylindere
- Alle brannslanger byttet ut med skumslukkere, erstattet manglende brannvarslere

### 2018

- 12 siste hus av 16 malt av 2 Malere
- Alle postkassestativer malt, samt noen søppelkassestativer
- Justert 1 vindu, byttet 1 låssylinder og rensert 2 låssylindere
- Byttet 1 utekran
- Tettet vannlekkasje ved en pipe
- Eldre røykvarslere fra byggeår byttet ut med optiske

### 2019

- Skiftet brannvindu i en av leilighetene i en 4-mannsbolig
- 4leiligheter (2-mannsboliger) fikk utbedret lufting mellom yttertak og isolasjon
- Nytt rekkverk på inngangspartiet til 4-mannsboligene

### 2020

- Byttet inngangsdør i en av leilighetene i 4-mannsboligene
- 2 leiligheter (2-mannsboliger), utbedret lufting mellom yttertak og isolasjon
- Malt rekkverk på inngangspartiet til 4-mannsboligene

### 2021



- Ny levegg satt opp på veranda i nr. 17 mot parkeringsplass
- Flere døde eller risikoutsatte trær tatt ned bak et par 2-mannsboliger
- Skiftet 2 utekraner i nr. 49 og 51

## Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et driftsresultat på kr 1 936 702,- og et positivt årsresultat på kr 1 880 120,-.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Konsulenttjenester ble budsjettert med kr 66 000,- mindre enn faktiske kostnader.
- Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 215 000,- mer enn faktiske kostnader.
- Kommunale avgifter ble budsjettert med kr 72 000,- mer enn faktiske kostnader.
- Eiendomsskatt ble budsjettert med kr 35 000,- mer enn faktiske kostnader.
- Kabel-TV/Bradband ble budsjettert med kr 20 000,- mindre enn faktiske kostnader.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag, utgjorde pr 31.12.2021 kr 2 389 439,-.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader hvor lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

### Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 6,3 % sammenliknet med budsjett for 2021. Fakturert forsikring for både 2021 og 2022 er innenfor dette.

### Kommunale avgifter

Budsjettert ut fra estimert vannforbruk i 2021 på 4434 kbm og endringer foreslått for brukerbetaling i Lillestrøm kommune på totalt 4 %. Vannforbruk for 2021 ble 4895 kbm, et merforbruk på 10 %. For 2022 er vannforbruk estimert av kommunen til 5030 kbm, som gir en total kostnad på 620.000 kr mot budsjett på 552.000 kr.

### Kabel-TV og bredband



Ny avtale med Telia gir en økning til 228.000 mot budsjett på 157.000 kr for 2021.

## Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

- Bytte/fornye 3 verandaer nr. 19, 29 og 48
- Bytte 2 postkassetativer og postkasser på alle 3
- Felling av trær
- Utbedre mur som sklir ut mellom nr. 18 og 20
- Sette inn bolter i berg bak tre boenheter nr. 24, 26 og 30

I tillegg forventer vi å kunne fullføre prosjektering av søyle for påbygg 2-mannsboliger hvor konstruksjon er underdimensjonert. Kombinert med mulige setningsskader har dette ført til at overheng har seget. Se vedlegg fra Bori Prosjekt. Borettslaget har i denne forbindelse kostnader til:

- Konsulenter hos Bori og Sweco
- Juridisk rådgivning
- Selve utbedringen

Styret forventer at kostnad for å gjennomføre utbedringen må gjennomføres som et låneopptak, men hvor mye og hvordan er ikke klart på dette tidspunkt, ei heller når dette arbeidet kan gjennomføres. Endelig orientering og beslutning vil trolig kreve en ekstraordinær generalforsamling senere i år.

Det viser seg også at endel av påbyggene har andre mangler, f.eks. sutak som har falt ned, for mye lufting eller for lite lufting. Under kartlegging av dette fant Bori prosjekt også mangler på det "ordinære loftet" for noen boliger hvor det var avvik for pipebeslag, luftehatter og lufting. Kostnader for å utbedre dette var ikke avklart da årsberetningen ble skrevet.

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 30.6 og 30.12 og minste-beløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klient-konto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

## Forsikring

### Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

### Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring, polise



nr 84963757. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

### **Ved skade**

For å melde skade kontakt styret, som igjen melder inn sak til Gjensidige. Ved akutt skade kan Gjensidiges vakttelefon 915 03100 benyttes.

### **Skadedyr**

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret må kontaktes dersom det har oppstått skader på bygningen.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Norsk Hussopp Forsikring, som også foretar skadeoppgjør. Skadedyr meldes på epost: skade@hussoppen.no, www.hussoppen.no eller telefon: 22 28 31 50.

### **Bruksoverlating (utleie mm)**

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

### **Forkjøpsrett**

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

### **Kabel-TV og bredbånd**

#### **Telia (tidligere Get)**

Tjenesten leveres av TELIA.

Borettslaget har en kollektiv avtale *Flex 100* hvor den enkelte beboer selv kan velge tilbud på telia.no:

- TV og internett: 100/100 Mbit, 50 poeng i TV-pakke og Telia TV boks med opptak
- Kun internett: 750/350 Mbit
- Kun TV: 110 poeng i TV-pakke og TV boks Mikro

Beboere som har valgt TV i sitt abonnement kan også se TV på mobil med app samt fra



Windows og Mac. Opptak ligger tilgjengelig fra sky og er ikke begrenset til kun å se hjemmefra. Høyere internetthastighet kan bestilles på [telia.no](https://www.telia.no) for beboers egen regning.

## **Kundeservice**

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15.

Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se

<https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Ved flytting skal bredbåndmodem og eventuell tv-dekoder eller annet utstyr fra Telia (Get) returneres til Telia av beboer som flytter. Ny beboer tar kontakt med Telia og får tilsendt ønsket utstyr.

## **Driften av borettslaget**

Borettslaget har avtaler med:

- Berge Bygdeservice om ekstra snørydding ved behov
- Pelias som har satt ut åtestasjoner for å redusere/kontrollere forekomst av mus og rotter rundt boliger
- Toma Eiendomsdrift AS for klipping av gresset på lekeplassen

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget. Dette ligger på [www.tientjernet.no](http://www.tientjernet.no). Her ligger også retningslinjer for montering av varmpumper og for håndtering av konflikter.

Styret kan nås på epost [styret@tientjernet.no](mailto:styret@tientjernet.no). På [www.tientjernet.no](http://www.tientjernet.no) ligger oversikt over styremedlemmer og kontaktinfo til styreleder.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2022



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	2 478 672	2 478 672	2 478 676	2 478 676
Andel renter		55 542	129 422	57 500	43 500
Andel avdrag		803 466	831 664	853 000	787 600
Andre inntekter	2	57 070	0	0	0
Nedskrivning andel IN-gjeld	13	115 202	54 294	0	0
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 509 952</b>	<b>3 494 052</b>	<b>3 389 176</b>	<b>3 309 776</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	14 805	14 805	14 805	14 805
Styrehonorar	4	105 000	105 000	105 000	105 000
Revisjonshonorar	4	4 813	4 750	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		98 348	96 044	98 500	101 500
Konsulenttjenester	5	203 562	229 205	138 000	223 500
Kontingenter		16 064	15 290	15 300	16 350
Drift og vedlikehold	6	128 788	98 684	344 000	380 000
Større vedlikehold/påkostninger		0	60 000	0	500 000
Forsikringer		168 881	155 746	174 000	189 000
Kommunale avgifter		532 321	385 524	604 000	552 000
Eiendomsskatt		67 350	92 686	102 000	74 000
Energi/fyring	7	5 647	4 103	6 000	7 000
Kabel-TV og bredbånd	8	176 874	152 558	157 000	228 000
Andre driftskostnader	9	50 797	39 441	70 000	75 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 573 250</b>	<b>1 453 837</b>	<b>1 833 605</b>	<b>2 471 655</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 936 702</b>	<b>2 040 216</b>	<b>1 555 571</b>	<b>838 121</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		17 597	21 494	1 000	1 000
Rentekostnader		74 180	177 778	92 500	43 500
<b>Sum finansposter</b>		<b>-56 582</b>	<b>-156 285</b>	<b>-91 500</b>	<b>-42 500</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 880 120</b>	<b>1 883 931</b>	<b>1 464 071</b>	<b>795 621</b>
<b>Disponering:</b>					
Overført til/fra egenkapital	12	1 880 120	1 883 931	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>1 880 120</b>	<b>1 883 931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	1 910 337	1 910 337
Bygninger	10, 15	36 988 201	36 988 201
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>38 898 538</b>	<b>38 898 538</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		0	6 749
Kortsiktige fordringer		0	135 201
Forskuddsbetalte kostnader		454 428	366 983
Bank		1 948 563	3 107 591
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 402 990</b>	<b>3 616 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>41 301 529</b>	<b>42 515 062</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 000	4 000
Opptjent egenkapital	12	20 096 219	18 216 100
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 100 219</b>	<b>18 220 100</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
IN-gjeld	13, 15	1 079 453	796 006
Pantelån	13, 15	6 052 306	9 172 010
Borettsinnskudd	14, 15	14 056 000	14 056 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>21 187 758</b>	<b>24 024 016</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		695	6 962
Leverandørgjeld		4 800	263 264
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 622	0
Annen kortsiktig gjeld		3 435	720
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 551</b>	<b>270 947</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 201 309</b>	<b>24 294 962</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>41 301 529</b>	<b>42 515 062</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Tientjernet Borettslag

\_\_\_\_\_  
Marianne Endresen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Linda Emilie Fiskevoll  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Eyvind Riise  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sigrid Haugen  
Styremedlem

**427 Tientjernet Borettslag**



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsrate for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	2 163 600	2 152 656
Stipulerte renter	34 968	73 512
Stipulerte avdrag	280 104	252 504
<b>Sum</b>	<b>2 478 672</b>	<b>2 478 672</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Andre innbetalinger	57 070	0
<b>Sum</b>	<b>57 070</b>	<b>0</b>

Andre inntekter gjelder tilskudd fra Husbanken



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	14 805	14 805
<b>Sum</b>	<b>14 805</b>	<b>14 805</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

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

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	105 000	105 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 813	4 750
<b>Sum</b>	<b>109 813</b>	<b>109 750</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Juridisk rådgivning	0	55 453
Teknisk bistand, Tilstandsvurdering	171 280	106 080
Vedlikeholdsplan/HMS	19 246	22 038
Andre forvaltningstjenester	13 036	45 634
<b>Sum</b>	<b>203 562</b>	<b>229 205</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	22 800	28 715
Vedlikehold VVS	8 825	0
Vedlikehold utvendige anlegg	13 652	2 569
Brannsikring	19 965	19 017
Kostnader til dugnad	816	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	22 450	21 250
Gressklipping	40 280	17 133
<b>Sum</b>	<b>128 788</b>	<b>98 684</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	5 647	4 103
<b>Sum</b>	<b>5 647</b>	<b>4 103</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	176 874	152 558
<b>Sum</b>	<b>176 874</b>	<b>152 558</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	9 872	5 850
Innkjøp av IT-/kontormaskiner	3 029	0
Skadedyrarb. & Soppkontroll	26 290	25 775
Kontorrekvisita	1 221	0
Kostnader tillitsvalgte	2 569	0
Generalforsamling/årsmøte	3 819	3 220
IT-Kostnader	1 269	1 149
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 728	2 316
Velferdskostnader	0	1 132
<b>Sum</b>	<b>50 797</b>	<b>39 441</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Ball-/lekeplass	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	85 764	36 988 201	1 910 337
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	85 764	36 988 201	1 910 337
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	85 764	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	36 988 201	1 910 337
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	40	100	4 000

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>18 216 100</b>	<b>16 332 168</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 880 120	1 883 931
Opptjent egenkapital 31.12	20 096 219	18 216 100

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Husbanken
Lånenummer:	60048009479	11433042 6
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	1999
Rentesats:	1.70 %	0.749 %
Beregnet innfridd:	30.12.2021	30.06.2029
Opprinnelig lånebeløp:	4 000 000	26 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 916 136	7 255 874
Avdrag i perioden:	1 916 136	1 203 568
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>6 052 306</b>
Saldo 5 år frem i tid:	0	2 054 982
Andelssaldo 01.01:	0	796 006
Innbetalt IN i perioden:	0	398 649
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	115 202
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>1 079 453</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>0</b>	<b>7 131 758</b>

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantsikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.



**NOTER**

**Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	21 187 758	24 024 016
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	38 898 538	38 898 538

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	49 566 000	49 566 000



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>3 345 577</b>	<b>2 608 508</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 880 120	1 883 931
Avdrag langsiktig gjeld	-2 721 055	-1 092 568
Nedskrivning IN-gjeld	-115 202	-54 294
B. Årets endringer disponible midler	-956 138	737 069
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>2 389 439</b>	<b>3 345 577</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 402 990	3 616 523
- Kortsiktig gjeld	13 551	270 947
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>2 389 439</b>	<b>3 345 577</b>



Resultat og balanse med noter for Tientjernet Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Tientjernet Borettslag**

Styreleder	Marianne Endresen (sign.)	27.03.2022
Styremedlem	Eyvind Riise (sign.)	11.03.2022
Styremedlem	Sigrid Haugen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Linda Emilie Fiskevoll (sign.)	24.03.2022



Til generalforsamlingen i Tientjernet borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Tientjernet borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 880 120. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Lillestrøm, 4. april 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.