



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 531 579
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 8
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 02.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 385 744	2 385 744
Sum inntekter		2 385 744	2 385 744
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		2 020 557	2 361 658
Sum kostnader		2 089 017	2 427 718
Driftsresultat		296 727	-41 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 422	18 570
Sum finansinntekter		18 422	18 570
Annen finanskostnad		121	
Sum finanskostnader		121	0
Netto finans		18 301	18 570
Ordinært resultat før skattekostnad		315 028	-23 404
Ordinært resultat etter skattekostnad		315 028	-23 404
Årsresultat		315 028	-23 404
Totalresultat		315 028	-23 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 028	-23 404
Sum overføringer og disponeringer		315 028	-23 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 609	3 987
Sum fordringer		59 609	3 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		950 609	733 028
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 609	733 028
Sum omløpsmidler		1 010 217	737 015
SUM EIENDELER		1 010 217	737 015

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		724 916	409 888
Sum opptjent egenkapital		724 916	409 888
Sum egenkapital		724 916	409 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		258 805	303 906
Annen kortsiktig gjeld		26 496	23 221
Sum kortsiktig gjeld		285 301	327 127
Sum gjeld		285 301	327 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 010 217	737 015



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 519707

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 531 579
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 8
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2022

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, 27.06.2022



Organisasjonsnr: 990 531 579
SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 385 744	2 385 744
Sum inntekter		2 385 744	2 385 744
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		2 020 557	2 361 658
Sum kostnader		2 089 017	2 427 718
Driftsresultat		296 727	-41 974
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 422	18 570
Sum finansinntekter		18 422	18 570
Annen finanskostnad		121	
Sum finanskostnader		121	0
Netto finans		18 301	18 570
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		315 028	-23 404
Årsresultat		315 028	-23 404
Totalresultat		315 028	-23 404
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		315 028	-23 404
Sum overføringer og disponeringer		315 028	-23 404



Organisasjonsnr: 990 531 579
SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 8

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 609	3 987
Sum fordringer		59 609	3 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		950 609	733 028
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		950 609	733 028
Sum omløpsmidler		1 010 217	737 015
SUM EIENDELER		1 010 217	737 015
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		724 916	409 888
Sum opptjent egenkapital		724 916	409 888



Sum egenkapital	724 916	409 888
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	258 805	303 906
Annen kortsiktig gjeld	26 496	23 221
Sum kortsiktig gjeld	285 301	327 127
Sum gjeld	285 301	327 127
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 010 217	737 015



Organisasjonsnr: 990 531 579
SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 8

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

Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 6. april - 9. april 2022

Selskapsnummer: 5946





Velkommen til årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie

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 6. april kl. 09:00 og lukker 9. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5946>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie



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

Jahn Mehlum

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. innkalling.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000 kr.

Styrets innstilling

Styret ønsker å øke honoraret siden denne ikke har blitt økt på mange år. OBOS informerer at styrehonorar skal ligge mellom 1500,- til 2000,- per leilighet. Vi er 57 leiligheter, så vi mener det er riktig med sum på ca. 100.000,- fordelt på styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100.000 kr.

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Oppe til valg i år er to varamedlemmer for en periode på 1 år.

Innstilling

Vi ønsker at nåværende varamedlemmer Linda og Jon Ivar fortsetter.

Roller og kandidater

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jon Ivar Strømmen
Nåværende varamedlem.
- Linda Bakken
Nåværende varamedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Aytac Erdemir	Rubina Ranas Gate 1
Styremedlem	Jan Mehlum	Rubina Ranas Gate 1
Styremedlem	Kristian Kaulum Thyholdt	Rubina Ranas Gate 1
Varamedlem	Linda Bakken	Rubina Ranas Gate 3
Varamedlem	Jon Ivar Strømmen	Rubina Ranas Gate 3

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie

Sameiet består av 57 seksjoner.

Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990531579, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Rubina Ranas Gate 1
Rubina Ranas Gate 3

Gårds- og bruksnummer:
230 440

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie har 0 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2021.

Generelt.

Styret har hatt et godt arbeidsår i året som gikk. Til tross for koronas som har betydd stor grad av digitalt arbeide har styret allikevel klart å opprettholde tilnærmet normal drift. Styret har avholdt 4 antall digitale styremøter samt jevnligte kontakter og enkelte samtaler når det har vært behov. Styret har skiftet leder i perioden og det ble derfor avholdt ekstraordinært årsmøte. Merete Linglem gikk av grunnet lykkelige omstendigheter og Aytac Erdemir overtok som leder.

Utført arbeid.

Styret gjennomførte i årets første måneder en total rens av byggets ventilasjonssystem. Dette har aldri vært gjennomført tidligere. Det framkom at flere leiligheter har skiftet delvis eller helt kjøkkenløsning. Det har resultert i at flere hadde satt inn kjøkkenventilator med vifte. Dette resulterer i at flere opplevde matlukt fra andre leiligheter hos seg. Siden vi har felles takventilasjon i begge oppganger måtte styret henstille til de berører leiligheter om at de måtte bytte til ventilator uten vifte. Dette ser nå ut til å være gjort i de flere tilfeller.

Styret har inngått avtale om kontroll av brannslukningsutstyr i sameiet. Avtale parter er NOHA og Tandberg Elektrisk. Styret har også skiftet nødlys i kjeller og oppganger til mer moderne utstyr. Batteriene i det gamle utstyret hadde ikke lenger noen effekt slik at når strømmen gikk ble kjelleren mørk etter få sekunder.

Oppussing.

Styret inngikk en avtale i 2020 om videre oppussing av trefasaden i 6 etasje samt 7 (takutstikk) og svalgangene i alle etasjer. Dette arbeidet kunne først ferdigstilles i fjor på grunn av værforholdene. Styret har ikke vært tilfreds med resultatet og har påklaget arbeidet. Endelig avslutning vil skje våren 2022.

Lekkasjer.

Lekkasjen gjennom taket i Rainbow fra etasjen over som vi trodde vi hadde fått kontroll på i 2020 gjenoppsto i fjor. Nytt arbeid ble oversatt og vi har funnet og tettet et nytt område. Foreløpig med godt resultat.

Det har vært vannlekkasje som berørte tre leiligheter i RR3. Dette er meldt forsikrings-selskapet som har håndtert saken. Lekkasjen kom fra vaskemaskin på badet som fikk gå uten at noen var hjemme.

Sikkerhet og orden.

Styret har i perioden arbeidet med å sikre mot innbrudd i kjellerområdet. Dette har de siste år vært særlig utsatt. Vi har jevnlig hatt besøk av uvedkommende. Kjellerdøra inn fra RR3 har vært brutt opp og delvis ødelagt. Døra har blitt forsterket. I tillegg har styret påsatt Secustrips på begge inngangsdører. Dette har vært til god hjelp. Styret hadde leid inn vakt-selskap i 2020 for å søke å bedre forholdene. Denne avtale ble oppsagt i 2021. Det har vært stille for uvedkommende etter dette.

Imidlertid har vi løpet av året vært plaget av en beboer som urettmessig har tatt seg inn i en tom bod og opprettet noe som har sett ut som et sparkesykkelverksted. Dette forholdet ble påklaget til utleier og etter hvert har personen også forsvunnet fra sameiet.

Styret har også mottatt et par klager på støy fra andre beboere. Ett tilfelle også fra Grønland Gym. Forhold som styret blir kjent med ordnes normalt med brev til beboer eller til eier. Vi ber derfor beboere som opplever støy, spesielt om natta, å melde fra til styret så snart som mulig dersom en vanlig samtale med den som forårsaker støyen ikke hjelper. Når en slik sak meldes til styret må melder vite hvor støyen kommer fra.



Nøkler.

Styret håndterer bestilling av dørnøkler med kode 2TV 3921 samt nøkkelbrikker til inngangsdørene nede. Kontakt jan.mehlum@gmail.com ved tapt nøkkel. Spesielt gjelder dette dersom en nøkkelbrikke er tapt. Ved tap kan den tapte brikke slettes og blir derfor ubrukelig for andre. Nøkler til postkasser er ikke styrets ansvar og må håndteres av den enkelte. Det samme gjelder nøkler til strømrømmet i kjeller. Nøkkel der skaffes hos de fleste låsfirmaer og heter OLU.

Søppel.

Søppelhåndtering, kildesortering,

Husk på bruke riktig emballasje til søppel. Lilla og grønne poser fåes gratis i dagligvarebutikker.

Sett ikke møbler, lamper, juletrær ol. i kjellergang eller søppelrom. Det koster ekstra å få dette fjernet og blir til slutt belastet husleie(felleskostnadene).

Diverse:

Styret er i gang med å digitalisere viktig info i beboerpermen. Forhåpentlig vil dette være klart i nær framtid.

Til sameiere som leier ut:

1. Sørg for at leietaker får alle nøkler: Det skal være nøkler til Inngangsdør nede, Inngangsdør leilighet, postkassenøkkel, Bodnøkler, nøkkel til avlesningsrom for strøm i kjeller.
2. Orienter leietaker om vedlikehold som leietaker må utføre. Kontroll av batteri til røykvarsler, sjekk av husbrannslange, kontroll av og rengjøring av vifte over kokeplate, rengjøring av sluk på bad. Kontroll av pakninger i kraner. La gjerne beboerpermen ligge i leiligheten.
3. Orienter om husordensreglene.
4. Orienter om at alle skal ha postkasseskilt, ikke tape, avispapirsider eller håndskrevne lapper. De blir fjernet av styret.
5. Minn gjerne om kildesortering av avfall og fortell at beboere må knyte søppelposene. Ikke sette søppel på gulvet og ikke sette møbler i kjellergang eller i søppelrom.

Avslutning.

Styret vil på denne måten takke alle beboere og sameiere for god hjelp og støtte i året som gikk. Vi vet fortsatt ikke helt sikkert hvordan regjeringens strømstøtte til sameier vil slå ut. Styret kommer tilbake med mer info når dette er kjent.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 385 744.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 089 017.

Resultat

Årets resultat på kr 315 028 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 724 916.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet 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 325 000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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



Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie.

Lån

Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemso Dokumentnøkkel: OP3EQ-ATFGG-ZEBKE-WJUGS-YEUDL-GGESN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-26 09:06:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OP3EQ-ATFGG-ZEBKF-WJUGS-YEUDL-GGESN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 8 ORG.NR. 990 531 579, KUNDENR. 5946

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 385 744	2 385 744	2 386 000	2 468 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 385 744	2 385 744	2 386 000	2 468 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 550	-7 466	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-102 298	-102 315	-110 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-26 097	-21 728	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-282 683	-701 276	-405 000	-325 000
Forsikringer		-154 611	-140 695	-148 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-365 492	-361 102	-364 000	-372 000
Kostnader sameie		-152 304	-164 391	-142 000	-155 000
Energi/fyring	9	-584 799	-423 567	-567 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 995	-219 132	-236 000	-240 000
Andre driftskostnader	10	-114 730	-219 986	-225 100	-191 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 089 017	-2 427 718	-2 296 560	-2 463 560
DRIFTSRESULTAT		296 727	-41 974	89 440	4 440
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 422	18 570	0	0
Finanskostnader	12	-121	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 301	18 570	0	0
ÅRSRESULTAT		315 028	-23 404	89 440	4 440
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-23 404		
Til opptjent egenkapital		315 028	0		

SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 8 ORG.NR. 990 531 579, KUNDENR. 5946

BALANSE



	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		80	3 987
Forskuddsbetalte kostnader		59 529	0
Driftskonto OBOS-banken		549 130	432 300
Sparekonto OBOS-banken		401 479	300 729
SUM OMLØPSMIDLER		1 010 217	737 015
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 010 217	737 015
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		724 916	409 888
SUM EGENKAPITAL		724 916	409 888
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 496	23 221
Leverandørgjeld		258 805	303 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		285 301	327 127
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 010 217	737 015
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2022

Styret i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8

Aytac Erdemir/s/

Jan Mehlum/s/

Kristian Kaulum Thyholdt/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 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 645 968
Fjernvarme	357 264
Kabel-tv	226 152
Felleskostnader	76 440
Seksjonert lokale	56 376
Felleskostnader kv.	23 544
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 385 744

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 550.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 097
SUM KONSULENTHONORAR	-26 097

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

Drift/vedlikehold bygninger	-51 190
Drift/vedlikehold VVS	-10 648
Drift/vedlikehold elektro	-33 561
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 697
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 088
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-113 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-282 683

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-153 496
Renovasjonsavgift	-211 996
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-365 492

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-118 864
Fjernvarme	-465 935
SUM ENERGI / FYRING	-584 799

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-106 416
Trykksaker	-1 798
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Porto	-2 390
Bank- og kortgebyr	-3 177
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 730

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	750
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	165
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 507
SUM FINANSINNTEKTER	18 422

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-121
SUM FINANSKOSTNADER	-121



Annen informasjon om sameiet

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.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten ivaretas av Vaktmester Andersen AS.

Nøkler/skilt

Systemnøkler bestilles av styret. For skilt til ringeklokke, kontakt vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79911940. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren 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 6.04.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 9.04.22

Selskapsnummer: 5946 **Selskapsnavn:** Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie

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>Jahn Mehlum</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 100.000 kr.

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (2 skal velges)

Jon Ivar Strømmen

Linda Bakken

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.