



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 062 364
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TREKANTEN BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Wenche Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 369 984	2 293 895
Sum inntekter		2 369 984	2 293 895
Kostnader			
Lønnskostnad		137 625	142 624
Annen driftskostnad		3 725 532	2 471 378
Sum kostnader		3 863 156	2 614 000
Driftsresultat		-1 493 172	-320 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 003	8 494
Sum finansinntekter		1 003	8 494
Annen rentekostnad		145 747	152 219
Sum finanskostnader		145 747	152 219
Netto finans		-144 745	-143 725
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 637 917	-463 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 637 917	-463 832
Årsresultat		-1 637 917	-463 830
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 637 917	-463 830
Sum overføringer og disponeringer		-1 637 917	-463 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 346 306	2 346 306
Sum varige driftsmidler		2 346 306	2 346 306
Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	18 325
Andre fordringer		366 987	268 082
Sum fordringer		366 987	286 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 518 352	1 394 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 518 352	1 394 037
Sum omløpsmidler		1 885 338	1 680 444
SUM EIENDELER		4 231 644	4 026 750
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-5 427 582	-3 789 665



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Sum opptjent egenkapital		5 427 582	3 789 665
Sum egenkapital		-5 423 382	-3 785 465
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 990 717	7 204 410
Øvrig langsiktig gjeld		521 640	521 640
Sum annen langsiktig gjeld		7 512 357	7 726 050
Sum langsiktig gjeld		7 512 357	7 726 050
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		2 137 989	78 314
Annen kortsiktig gjeld		4 680	7 851
Sum kortsiktig gjeld		2 142 669	86 165
Sum gjeld		9 655 026	7 812 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 231 644	4 026 750



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 443386

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 062 364
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TREKANTEN BORETTSLAG 1
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Wenche Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 369 984	2 293 895
Sum inntekter		2 369 984	2 293 895
Kostnader			
Lønnskostnad		137 625	142 624
Annen driftskostnad		3 725 532	2 471 378
Sum kostnader		3 863 156	2 614 000
Driftsresultat		-1 493 172	-320 105
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 003	8 494
Sum finansinntekter		1 003	8 494
Annen rentekostnad		145 747	152 219
Sum finanskostnader		145 747	152 219
Netto finans		-144 745	-143 725
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 637 917	-463 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 637 917	-463 832
Årsresultat		-1 637 917	-463 830
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-1 637 917	-463 830
Sum overføringer og disponeringer		-1 637 917	-463 830



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 346 306	2 346 306
Sum varige driftsmidler		2 346 306	2 346 306
Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	18 325
Andre fordringer		366 987	268 082
Sum fordringer		366 987	286 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 518 352	1 394 037
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 518 352	1 394 037
Sum omløpsmidler		1 885 338	1 680 444
SUM EIENDELER		4 231 644	4 026 750
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-5 427 582	-3 789 665
Sum opptjent egenkapital		5 427 582	3 789 665
Sum egenkapital		-5 423 382	-3 785 465
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 990 717	7 204 410



Øvrig langsiktig gjeld	521 640	521 640
Sum annen langsiktig gjeld	7 512 357	7 726 050
Sum langsiktig gjeld	7 512 357	7 726 050
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	2 137 989	78 314
Annen kortsiktig gjeld	4 680	7 851
Sum kortsiktig gjeld	2 142 669	86 165
Sum gjeld	9 655 026	7 812 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 231 644	4 026 750



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

4

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	125000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note

3

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter				
Innkrevde felleskostnader	2 369 984	2 290 395	2 452 960	2 451 912
Andre inntekter	0	3 500	0	0
Sum inntekter	2 369 984	2 293 895	2 452 960	2 451 912
Kostnader				
Lønns- og personalkostnader	12 625	17 625	17 625	17 625
Styrehonorar	125 000	124 999	125 000	125 000
Revisjonshonorar	4 788	4 788	4 788	5 000
Forretningsførerhonorar	99 220	96 124	99 250	101 602
Konsulentjenester	123	0	65 000	0
Kontingenter	16 055	17 409	16 054	16 055
Drift og vedlikehold	560 558	418 216	369 000	462 000
Større vedlikehold/påkostninger	2 019 544	559 519	1 000 000	400 000
Forsikringer	76 559	72 396	75 100	83 300
Kommunale avgifter	257 252	367 518	385 000	300 000
Eiendomsskatt	41 864	28 062	28 062	45 000
Energi/fyring	333 842	557 011	440 000	375 000
Kabel-TV og bredbånd	216 917	207 053	217 000	228 000
Andre driftskostnader	98 810	143 282	128 000	135 500
Sum kostnader	3 863 156	2 614 000	2 969 879	2 294 082
Driftsresultat	-1 493 172	-320 105	-516 919	157 830
Finansinntekter/-kostnader				
Renteinntekter	1 003	8 494	0	0
Rentekostnader	145 747	152 219	175 000	150 000
Sum finansposter	-144 745	-143 725	-175 000	-150 000
Årets resultat	-1 637 917	-463 830	-691 919	7 830
Disponering:				
Udekket tap	-1 637 917	-463 830	0	0
Sum disponering	-1 637 917	-463 830	0	0

228 Trekanten Borettslag 1



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Tomter	105 438	105 438
Bygninger	2 240 868	2 240 868
Finansielle anleggsmidler		
Sum anleggsmidler	2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler		
Restanser felleskostnader	0	18 325
Kortsiktige fordringer	0	-98
Forskuddsbetalte kostnader	366 987	268 180
Bank	1 518 352	1 394 037
Sum omløpsmidler	1 885 338	1 680 444
SUM EIENDELER	4 231 644	4 026 750



BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Andelskapital/innskutt egenkapital	4 200	4 200
Udekket tap	-5 427 582	-3 789 665
Sum egenkapital	-5 423 382	-3 785 465
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Pantelån	6 990 717	7 204 410
Borettsinnskudd	521 640	521 640
Sum langsiktig gjeld	7 512 357	7 726 050
Kortsiktig gjeld		
Forskudd felleskostnader	4 680	0
Leverandørgjeld	2 137 989	78 314
Påløpne renter	0	486
Annen kortsiktig gjeld	0	7 365
Sum kortsiktig gjeld	2 142 669	86 165
Sum gjeld	9 655 026	7 812 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 231 644	4 026 750

Pant og sikkerhetsstillelse

Lillestrøm 31.12.20
Trekanten Borettslag 1

Sted: _____, dato: _____

Wenche Eriksen
Styreleder

Ove Einar Tøvik
Styremedlem

Martin Karl J. Andersson
Styremedlem

Ole Martin Bystrøm
Styremedlem

228 Trekanten Borettslag 1



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Trekanten Borettslag 1 avholdes 12. mai 2021 i papirs form med frist for levering 12. mai 21 kl 18.00
Stemme protokoll ligger vedlagt.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

I styret for Trekanten Borettslag 1

Wenche Eriksen Ove Tøvik Ole Martin Bystrøm For Martin Andersson
Geir Holmen

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. BrI §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING 12 MAI 2021.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2020

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styret foreslår samme sum som de foregående år, kr. 125.000,-

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring:
Fra 01.01.2021 ble ny paragraf om rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil tatt inn i burettslagslova (§5-11 a.).
I den anledning ønsker styret å oppdatere vedtektene slik at de er i henhold til loven.

Forslag til vedtak:
Andelseiere som har rett til å parkere på eiendommen i borettslaget, men som ikke disponerer fast plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret avgjør hvor ladepunktet skal settes opp

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av leder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år
- E) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling



Trekanten Borettslag 1 STYRETS ÅRSBERETNING 2020

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Wenche Eriksen	(valgt for 2 år i 2019)
Styremedlem	Ove Tøvik	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Ole Martin Bystrøm	(valgt for 2 år i 2020)
Styremedlem	Martin Andersson	(valgt for 2 år i 2019)

Varamedlemmer til styret:

Geir Holmen (valgt for 1 år i 2020)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2020:

Wenche Eriksen	som delegat
Ove Tøvik	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Trekanten Borettslag 1 ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948 062 364

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse:

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

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 948062364@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Trekanten Borettslag 1, 948 062 364.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Borettslaget består av 42 andelsboliger, fordelt på 2 bygninger med adressene Alexander Kiellandsgate 19 A – C og Kjerulfsgate 39 A - D.

Eiendommen har gnr 81, bnr 1910 i Lillestrøm kommune.

- B 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.



Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen i forbindelse med dugnad.

Borettslaget vil i 2021 gå over til et web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak.

Den enkelte seksjonseier har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlig forhold utenfor boligen. Styret ivaretar den øvrige internkontrollen.

Styret har gode retningslinjer for HMS, brannvern og serviceavtaler på brannteknisk utstyr. Styret mener de har ivaretatt bomiljø og HMS på best mulig måte.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 møter i tillegg til flere bygg møter i forbindelse med utearealene og behandlet rutinesaker, så som:

- Daglig drift
- Regnskap og budsjettering
- Godkjenning av nye eiere
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Beboersaker
- Beboerinformasjon
- Forsikringskader

Av andre saker kan nevnes:

- Oppfølging av BEVAR, vedlikeholdsplan, framdrift, planer framover
- Årlig gjennomgang av forsikringsavtale, med Fremtind Forsikring AS
- Årlig gjennomgang, oppfølging av vaktmesteravtale (Toma Eiendomsdrift AS)
- Årlig gjennomgang av Telia avtale



- Bytte av maskiner og tørketrommel i vaskeriene og gjennomgang av leasingavtale av maskinene samt drift av vaskeriet, skiftning av filter
- OBOS prosjekt er gjennomført, dette i henhold til den langsiktige utvendige plan for terreng og inngangspartier, kun sykkelstativer som ikke er montert grunnet frost.
- Etablert ladepunkter for el og hybrid biler i borettslaget til de som har ønsket dette. Samt lest av forbruk ved årskiftet og sendt faktura.
- Montering av ekstra rekkverk i trappeoppganger i Kjerulfsgate 39
- Ettersyn og vedlikehold i trappeoppganger
- Bytting av dørpumper
- Bytting av lysarmatur utvendig
- Flytting av ytterdører i Kjerulfs gate 39
- Styret har gjennomført div kurs i ulike tema innen drift av borettslaget
- Det er avholdt ordinær generalforsamling i 2020
- Det er avholdt ekstra ordinær generalforsamling i 2020
- Det er avholdt 10 styremøter i 2020
- Det er avholdt flere byggemøter i prosessen med Obos prosjekt
- Det er avholdt 1 dugnad med lite oppmøte, smittevernsregler fulgt
- Det er utlevert 1 stk batteri til hver seksjonseier, til leilighetens brannvarsler. Hvor alle har fått tilbud om hjelp til batteribytte
- Det er sendt informasjonsbrev til seksjonseiere/beboere
- Leilighetene har god omsetningshastighet og det er omsatt 2 leiligheter i 2020

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

5. REGNSKAPET FOR 2020

Driftsresultatet er negativt og utgjør kr 1 493 172.

Samlet resultat er også negativt og utgjør kr 1 637 917.

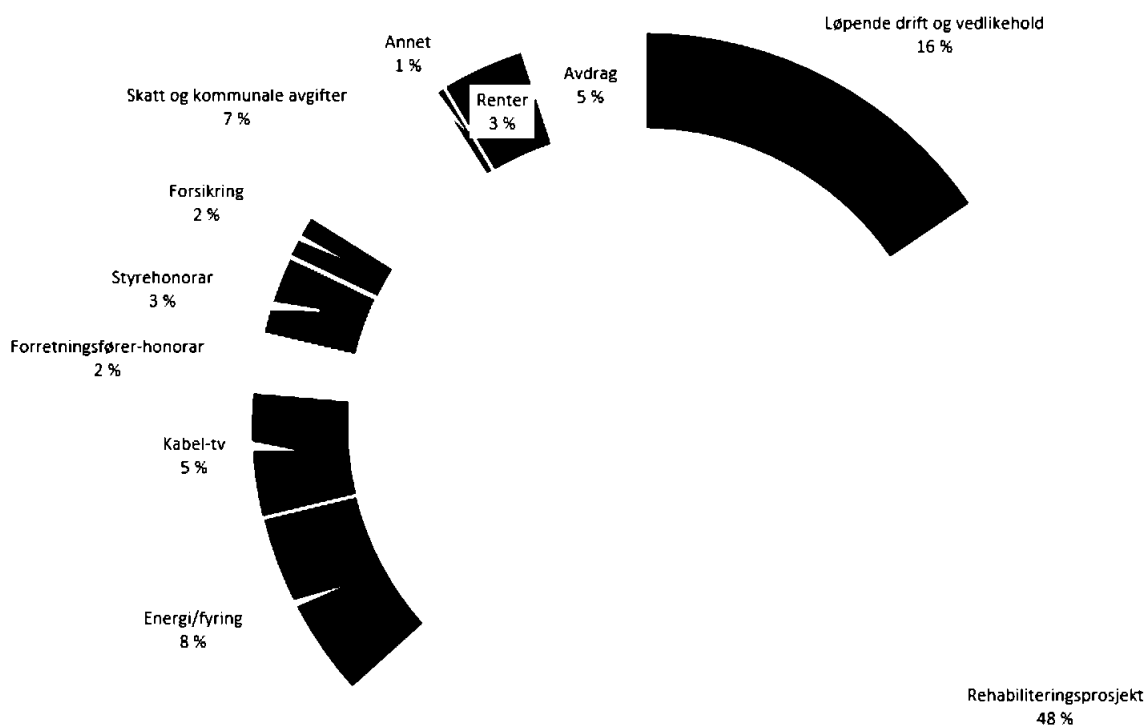
Disponible midler er pr 31.12.2020 negative. Dette skyldes at refinansiering av lån med ekstra opplåning ble gjort i 2021, og ikke i 2020. Opplåning fra Handelsbanken er utført, og mottatt, på konto 02.02.2021. Som et resultat av dette er disponible midler igjen positive.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Avviket mellom regnskap og budsjett skyldes, i hovedsak:

- Kostnadene til rehabiliteringsprosjektet er omkring 1 million høyere enn budsjettet. Dette skyldes at låneopptaket ble gjort i 2021, og ikke i 2020.
- Lav rente og lav strømpris gjør at rentekostnadene og strømkostnadene er lavere enn budsjettet.
- Kommunale avgifter er lavere enn budsjettet. Dette skyldes feil fakturering fra Lillestrøm kommune

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar. Tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak.



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 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.



6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.21

Vedlikehold

Borettslaget har følgende planer for vedlikehold:

Fasadene på blokkene ettersees, noe utvendig maler arbeide.

Hjørnebeslag må byttes i Kjerulfsgate

Kjellerganger males ferdig, nytt belegg og led lamper i fellesrom/korridorer og loft

Planer for hagen vil komme på senere tidspunkt

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 5%.

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2019. Det er usikkerhet rundt økningens størrelse av kommunale avgifter og eiendomsskatt for 2021. Styret har forsøkt å budsjettere denne posten etter beste evne.

Finanskostnader

Det er ikke lagt til grunn noen økning av lånerenten i løpet av 2021. For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen.

Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2021 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Varamedlem Geir Holmen signerer for styremedlem Martin Andersson på grunn av flytting.

Lillestrøm, 23.mars 2021

Ove Tøvik
styremedlem

Wenche Eriksen
styreleder

Ole Martin Bystrøm
styremedlem

For Martin Andersson
Styremedlem
Geir Holmen



RESULTAT

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 369 984	2 290 395	2 452 960	2 451 912
Andre inntekter	2	0	3 500	0	0
Sum inntekter		2 369 984	2 293 895	2 452 960	2 451 912
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	3	12 625	17 625	17 625	17 625
Styrehonorar	4	125 000	124 999	125 000	125 000
Revisjonshonorar	4	4 788	4 788	4 788	5 000
Forretningsførerhonorar		99 220	96 124	99 250	101 602
Konsulent tjenester	5	123	0	65 000	0
Kontingenter		16 055	17 409	16 054	16 055
Drift og vedlikehold	6	560 558	418 216	369 000	462 000
Større vedlikehold/påkostninger		2 019 544	559 519	1 000 000	400 000
Forsikringer		76 559	72 396	75 100	83 300
Kommunale avgifter		257 252	367 518	385 000	300 000
Eiendomsskatt		41 864	28 062	28 062	45 000
Energi/fyring	7	333 842	557 011	440 000	375 000
Kabel-TV og bredbånd	8	216 917	207 053	217 000	228 000
Andre driftskostnader	9	98 810	143 282	128 000	135 500
Sum kostnader		3 863 156	2 614 000	2 969 879	2 294 082
Driftsresultat		-1 493 172	-320 105	-516 919	157 830
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		1 003	8 494	0	0
Rentekostnader		145 747	152 219	175 000	150 000
Sum finansposter		-144 745	-143 725	-175 000	-150 000
Årets resultat		-1 637 917	-463 830	-691 919	7 830
Disponering:					
Udekket tap	12	-1 637 917	-463 830	0	0
Sum disponering		-1 637 917	-463 830	0	0

228 Trekanten Borettslag 1



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	10, 15	105 438	105 438
Bygninger	10, 15	2 240 868	2 240 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	18 325
Kortsiktige fordringer		0	-98
Forskuddsbetalte kostnader		366 987	268 180
Bank		1 518 352	1 394 037
Sum omløpsmidler		1 885 338	1 680 444
SUM EIENDELER		4 231 644	4 026 750

228 Trekanten Borettslag 1



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 200	4 200
Udekket tap	12	-5 427 582	-3 789 665
Sum egenkapital		-5 423 382	-3 785 465
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	13, 15	6 990 717	7 204 410
Borettsinnskudd	14, 15	521 640	521 640
Sum langsiktig gjeld		7 512 357	7 726 050
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		4 680	0
Leverandørgjeld		2 137 989	78 314
Påløpne renter		0	486
Annen kortsiktig gjeld		0	7 365
Sum kortsiktig gjeld		2 142 669	86 165
Sum gjeld		9 655 026	7 812 215
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 231 644	4 026 750

Pant og sikkerhetsstillelse 15

Lillestrøm 31.12.20
Trekanten Borettslag 1Sted: Lillestrøm, dato: 23/3 21
Wenche Eriksen
Styreleder
Ove Einar Tøvik
Styremedlem
Martin Karl J. Andersson
Styremedlem
Ole Martin Bystrom
Styremedlem



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.

Avskrivningssats 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

	2020	2019
Felleskostnader	1 687 356	1 791 684
Stipulerte renter	174 900	139 968
Stipulerte avdrag	230 124	235 140
Kabel-TV/bredbånd	217 224	69 552
Parkeringsplasser/Carport	60 380	54 051
Sum	2 369 984	2 290 395

Note 2 - Andre inntekter

	2020	2019
Andre innbetalinger	0	3 500
Sum	0	3 500



NOTER

Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2020	2019
Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	-5 000	0
Sum	12 625	17 625

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	125 000	124 999
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 788	4 788
Sum	129 788	129 787

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

Note 5 - Konsulenttjenester

	2020	2019
Andre forvaltningstjenester	123	0
Sum	123	0

Note 6 - Drift og vedlikehold

	2020	2019
Vedlikehold bygg	82 614	12 937
Vedlikehold VVS	4 340	55 543
Vedlikehold elektro	47 571	17 637
Vedlikehold utvendige anlegg	134 100	4 754
Vedlikehold garasjer	781	0
Rep. og vedlikehold vaskeri	13 844	23 244
Vedlikehold ventilasjon	4 688	41 357
Kostnader til dugnad	0	1 284
Egenandel forsikringskader	10 000	4 000
Vaktmestertjenester	55 032	69 003
Renholdstjenester	108 058	110 321
Snøbrøyting/strøing/feieing	51 594	36 853
Gressklipping	47 937	41 284
Sum	560 558	418 216



NOTER

Note 7 - Energi/fyring

	2020	2019
Strøm	61 286	72 498
Biovarme, fjernvarme, gass	272 556	484 513
Sum	333 842	557 011

Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2020	2019
Kabel-TV	216 917	207 053
Sum	216 917	207 053

Note 9 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Søppeltømming/Container	9 108	6 814
Lyspærer, sikringer m.m.	2 922	2 295
Sanitær- og renholdskostnader	708	1 806
Leie utstyr til vaskeri	63 744	78 460
Verktøy og redskaper	600	6 380
Inventar	100	0
Nøkler, låser og skilt	498	5 876
Andre driftsmaterialer	478	0
Kontorrekvisita	6 695	1 776
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	649	0
Kostnader tillitsvalgte	138	3 260
Generalforsamling/årsmøte	10 035	25 099
Andre kontorkostnader	0	7 813
IT-Kostnader	0	495
Gaver	410	400
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningssge	2 725	2 570
Velferdskostnader	0	239
Sum	98 810	143 282

Note 10 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 250	2 240 868	105 438
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 250	2 240 868	105 438
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 250	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 240 868	105 438

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.

228 Trekanten Borettslag 1



NOTER

Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200

Note 12 - Opptjent egenkapital

	2020	2019
Udekket tap pr. 01.01	-3 789 665	-3 325 835
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-1 637 917	-463 830
Udekket tap pr. 31.12	-5 427 582	-3 789 665

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Lånenummer:	94927030327
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	1.70 %
Beregnet innfridd:	03.02.2021
Opprinnelig lånebeløp:	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	7 204 410
Avdrag i perioden:	213 693
Lånesaldo 31.12:	6 990 717

Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	7 512 357	7 726 050
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 346 306	2 346 306

Pant og sikkerhetsstillelse

	2020	2019
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 021 640	8 521 640



NOTER

Note 16 - Disponible midler

	2020	2019
A. Disponible midler 01.01	1 594 279	246 423
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-1 637 917	-463 830
Opptak langsiktig gjeld	0	2 034 453
Avdrag langsiktig gjeld	-213 693	-222 767
B. Årets endringer disponible midler	-1 851 610	1 347 856
C. Disponible midler 31.12	-257 331	1 594 279
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 885 338	1 680 444
- Kortsiktig gjeld	2 142 669	86 165
= Disponible midler 31.12	-257 331	1 594 279



Til generalforsamlingen i Trekanten Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Trekanten Borettslag 1s årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 637 917. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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
Nettside: 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.

An Association of Independent Accounting Firms



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Lillestrøm, 24. mars 2021
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. 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
Nettside: 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.