



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 955 235 886  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 185 869	1 997 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 185 869</b>	<b>1 997 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 002 368	5 755 262
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 116 468</b>	<b>5 865 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 069 401</b>	<b>-3 867 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		736	7 527
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>736</b>	<b>7 527</b>
Annen finanskostnad		181 179	170 561
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>181 179</b>	<b>170 561</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 443</b>	<b>-163 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		888 958	-4 030 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		345 268	233 330
Sum varige driftsmidler		345 268	233 330
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		844	844
Sum finansielle anleggsmidler		844	844
Sum anleggsmidler		346 112	234 174
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		79 442	69 772
Sum fordringer		79 442	69 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		183 849	11 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 849	11 438
Sum omløpsmidler		263 290	81 210
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>609 402</b>	<b>315 384</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 100</b>	<b>4 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 102 838	7 991 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 102 838</b>	<b>-7 991 796</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 098 738</b>	<b>-7 987 696</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 563 013	4 915 839
Øvrig langsiktig gjeld		3 011 194	3 298 350
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 574 207</b>	<b>8 214 189</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 574 207</b>	<b>8 214 189</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 439	42 661
Leverandørgjeld		34 730	1 614
Annen kortsiktig gjeld		56 763	44 615
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>133 933</b>	<b>88 890</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 708 140</b>	<b>8 303 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>609 402</b>	<b>315 384</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281761

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 955 235 886  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 955 235 886  
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 185 869	1 997 508
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 185 869</b>	<b>1 997 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		1 002 368	5 755 262
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 116 468</b>	<b>5 865 362</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 069 401</b>	<b>-3 867 854</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		736	7 527
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>736</b>	<b>7 527</b>
Annen finanskostnad		181 179	170 561
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>181 179</b>	<b>170 561</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-180 443</b>	<b>-163 034</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		888 958	-4 030 888
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>



Organisasjonsnr: 955 235 886  
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		345 268	233 330
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		844	844
Sum anleggsmidler		346 112	234 174
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		79 442	69 772
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		183 849	11 438
Sum omløpsmidler		183 849	11 438
SUM EIENDELER		263 290	81 210
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 100	4 100
Sum innskutt egenkapital		4 100	4 100



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 102 838	7 991 796
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 102 838</b>	<b>-7 991 796</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 098 738</b>	<b>-7 987 696</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 563 013	4 915 839
Øvrig langsiktig gjeld	3 011 194	3 298 350
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 574 207</b>	<b>8 214 189</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 574 207</b>	<b>8 214 189</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	42 439	42 661
Leverandørgjeld	34 730	1 614
Annen kortsiktig gjeld	56 763	44 615
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>133 933</b>	<b>88 890</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 708 140</b>	<b>8 303 079</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>609 402</b>	<b>315 384</b>



Organisasjonsnr: 955 235 886  
TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Trondheimsveien 111 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2022

Selskapsnummer: 5015





## Velkommen til årsmøte i Trondheimsveien 111 Borettslag

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mai kl. 12:00 og lukker 6. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5015>

### 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.

### Annen informasjon

Styret oppfordrer alle eiere som ikke har registrert sin e-post om å gjøre det på Vibbo.no under min profil i menylinjen.

### 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 Trondheimsveien 111 Borettslag**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### **Forslag til vedtak**

Daniel Zorrilla Zamora og Turid Skråmo er valgt.

Sak 3

## **Årsrapport og årsregnskap**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

1. 5015 årsrapport og regnskap for 2021.pdf

2. 6.1 BDO Revisjonsberetning 2021 - 5015 - Trondheimsveien 111 Borettslag - 20 april 2022.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

**Styrets innstilling**

Styret har foreslått å redusere styrehonorar da man har redusert antall styremedlemmer og ønsker å bidra med redusere borettslaget sine kostnader.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 75.000,-.

Sak 5

### **Valg av tillitsvalgte**

I følge borettslagsloven så skal styret bestå av minst 3 personer. Sittende styremedlemmer ta gjenvalg da det ikke er kommet inn forslag til andre kandidater til styreverv.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cassandra Gulli Bergquist
- Daniel Zorrilla Zamora



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Turid Skråmo	Trondheimsveien 111 C
Styremedlem	Cassandra Gulli Bergquist	Trondheimsveien 111
Styremedlem	Daniel Zorrilla Zamora	Trondheimsveien 111

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Trondheimsveien 111 Borettslag

Borettslaget består av 41 andelsleiligheter.

Trondheimsveien 111 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955235886, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Trondheimsveien 111

Gårds- og bruksnummer:

226 64

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Trondheimsveien 111 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Styrets arbeid

Godkjent nye andelseiere og gjennomført dugnad. Gjennomført brannvernrunde, byttet batteri i alle brannvarslere. Styret har gjennom året mottatt små og store henvendelser fra beboere disse er blitt behandlet fortløpende. Byttet pumpe på fyrkjelen. Foliert luftkanaler pga. antydning til kondens etter vi byttet tak. Byttet til nye hengelåser på vasketavla i vaskekjeller. Alle gamle låser er fjernet og samtlige beboere har fått tilbud om ny lås. Satt inn luftavfukter i vaskekjeller pga. mye damp fra tørketrommel for å unngå fuktskader.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 185 869,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som i hovedsak består av fremleie, se note 3.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 116 468,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak avregning av felles lån i sameiet Trondheimsveien 111.

### Resultat

Årets resultat på kr 888 958,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 129 357,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Borettslaget betaler de kommunale avgiftene via felleskostnader til sameiet. 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

Borettslaget betaler energikostnader igjennom felleskostnader til sameiet. Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Borettslaget betaler forsikring igjennom felleskostnader til sameiet. Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 772,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trondheimsveien 111 Borettslag.

### Lån

Trondheimsveien 111 Borettslag har to lån i OBOS-Banken og hefter i tillegg for 85% av lån nr. 9820.73.64266 og 71,5% av lån nr. 9820.75.23186 i Sameiet Trondheimsveien 111.

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeldstid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
OB0501	<u>98207523186</u>	3 024 981,00	30.04.22	215 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,9% flytende rente	4,26%	Nei
10B940	<u>98207364266</u>	637 813,00	30.04.22	29 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,9% flytende rente	4,41%	Nei

(Lån i sameiet:)

Betegnelse	Lånrnr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeldstid	Lånstype	Rente	Eff.	IN
OB0501	<u>98207523186</u>	3 024 981,00	30.04.22	215 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,9% flytende rente	4,26%	Nei
10B940	<u>98207364266</u>	637 813,00	30.04.22	29 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,9% flytende rente	4,41%	Nei

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.  
Revisjonsberetning ligger vedlagt som eget vedlegg.



## TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-sikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>-7 680</b>	<b>1 254 493</b>	<b>-7 680</b>	<b>129 358</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	888 958	-4 030 888	350 332	388 840
Eierandel i fellesanlegg	21 -111 938	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	0	3 500 000	0	0
Økning annen langsiktig gjeld	0	-2 780 543	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -352 826	-457 741	-353 000	-354 000
Red. annen langs. gjeld	19 -287 156	-273 544	0	0
Utlån langsiktig fordring	0	2 780 543	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>137 038</b>	<b>-1 262 173</b>	<b>-2 668</b>	<b>34 840</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>129 357</b>	<b>-7 680</b>	<b>-10 348</b>	<b>164 198</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	263 290	81 210
Kortsiktig gjeld	-133 933	-88 890
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>129 357</b>	<b>-7 680</b>



## TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 167 236	1 970 220	2 167 000	2 276 000
Andre inntekter	3	18 633	27 288	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 185 869</b>	<b>1 997 508</b>	<b>2 167 000</b>	<b>2 276 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-10 865	-10 281	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-115 733	-112 528	-115 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-39 189	-16 646	-20 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-61 413	-4 428 529	-50 000	-52 500
Andre anlegg	9	-36 612	-36 612	-36 612	-36 612
Kostnader sameie	21	-421 485	-893 028	-1 107 456	-1 170 948
TV-anlegg/bredbånd		-209 956	-206 364	-208 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-107 115	-51 274	-81 500	-65 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 116 468</b>	<b>-5 865 362</b>	<b>-1 737 668</b>	<b>-1 807 160</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 069 401</b>	<b>-3 867 854</b>	<b>429 332</b>	<b>468 840</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	736	7 527	0	0
Finanskostnader	12	-181 179	-170 561	-79 000	-80 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-180 443</b>	<b>-163 034</b>	<b>-79 000</b>	<b>-80 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>888 958</b>	<b>-4 030 888</b>	<b>350 332</b>	<b>388 840</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		888 958	0		



**TRONDHEIMSVEIEN 111 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 955 235 886, KUNDENR. 5015**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	49 580	49 580
Tomt		183 750	183 750
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	111 938	0
Aksjer og andeler	14	844	844
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>346 112</b>	<b>234 174</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 958	9 525
Forskuddsbetalte kostnader		54 386	52 489
Andre kortsiktige fordringer	15	20 098	7 758
Driftskonto OBOS-banken		183 848	4 953
Sparekonto OBOS-banken		0	6 484
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>263 290</b>	<b>81 210</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>609 402</b>	<b>315 384</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 41 * 100		4 100	4 100
Udekket tap	16	-7 102 838	-7 991 796
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 098 738</b>	<b>-7 987 696</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 563 013	4 915 839
Borettsinnskudd	18	233 737	233 737
Annen langsiktig gjeld	19	2 777 457	3 064 613
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 574 207</b>	<b>8 214 189</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	56 763	43 927
Leverandørgjeld	34 730	1 614
Påløpte renter	1 887	2 343
Påløpte avdrag	40 552	40 318
Annen kortsiktig gjeld	0	688
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>133 933</b>	<b>88 890</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****609 402 315 384**

Pantstillelse	20	15 637 615	15 637 615
Garantiansvar	21	4 245 087	5 791 959

Dato for signatur fremkommer i det digitalt signerte dokumentet som er oversendt revisor.

Styret i Trondheimsveien 111 Borettslag

Turid Skråmo

Cassandra Gulli Bergquist

Daniel Zorrilla Zamora

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 167 236
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 167 236</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Fremleie	18 528
Regnskapskorrigeringer	105
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>18 633</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 865.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 189
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 189</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 068
Drift/vedlikehold VVS	-12 981
Drift/vedlikehold elektro	-6 256
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-191
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 611
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 188
Kostnader dugnader	-1 119
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-61 413</b>

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

**NOTE: 9****ANDRE ANLEGG****KOSTNADER ANDRE ANLEGG**

Leie	-15 255
Diverse kostnader	-21 357
<b>SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG</b>	<b>-36 612</b>

---

<b>SUM ANDRE ANLEGG</b>	<b>-36 612</b>
-------------------------	----------------

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

Container	-16 927
Renhold ved firmaer	-82 942
Snørydding	-2 233
Trykksaker	-520
Andre kontorkostnader	-140
Porto	-1 476
Bank- og kortgebyr	-2 878
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-107 115</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	736
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>736</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-10 995
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-12 581
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-55 170
Andre rentekostnader	-102 433
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-181 179</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1985	49 580
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>49 580</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.226/bnr.64

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

**NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Carl Berner Forretninger AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 4 Pålydende: 186 Balanseført verdi: 744

Den samlede aksjekapital i Carl Berner Forretninger AS er på kr 100 440.

Selskapet eier aksjer i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi kr 100.

Den samlede aksjekapitalen i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS er på kr 100 000.

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregning lån 2021 - Selskap 5017 Trondheimsveien 111	12 340
Avregning lån 2020 - Selskap 5017 Trondheimsveien 111	7 758
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 098</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2001	-4 200 000
Nedbetalt tidligere	2 756 836
Nedbetalt i år	242 712
	-1 200 452

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	27 325
Nedbetalt i år	110 114
	-3 362 561

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 563 013****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-6 122
Opprinnelig 1985	-222 915
Opprinnelig 1990	-8 700
Korrigert innskudd	4 000

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-233 737****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - 1OB940

Opprinnelig 2004	-3 153 500
Nedbetalt tidligere	2 357 678
Nedbetalt i år	202 235
	593 587

Andel lån i TVNSE selskap 5017 - OBOS01

Opprinnelig 2016	-2 834 952
Nedbetalt tidligere	566 161
Nedbetalt i år	84 921
	2 183 870

---

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-2 777 457**

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	233 737
Pantelån	4 563 013
Påløpte avdrag	40 552
<b>TOTALT</b>	<b>4 837 302</b>

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

Bygninger	49 580
Tomt	183 750
<b>TOTALT</b>	<b>233 330</b>

**NOTE: 21****GARANTIANSVAR - FELLESANLEGG**

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111 Selskapet eier 62,5 % av Sameiet Trondheimsveien 111.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111.

Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Trondheimsveien 111 og utgjør kr 4 245 087.

Selskapets andel i Sameiet Tronheimsveien 111 vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg"

og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Sameiet Trondheimsveien 111 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap



**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111  
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 128 852	1 128 852	1 640 000	1 741 000
Andre inntekter		0	5 774 716	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 128 852</b>	<b>6 903 568</b>	<b>1 640 000</b>	<b>1 741 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Revisjonshonorar	3	-9 436	-7 103	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-30 948	-30 090	-31 000	-32 000
Konsulenthonorar	4	-4 506	-4 410	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	5	-5 294	-5 359 295	-40 000	-35 000
Forsikringer		-220 549	-226 026	-230 000	-230 000
Kommunale avgifter	6	-330 368	-386 341	-399 000	-344 000
Vaskeri		0	-2 651	0	0
Energi/fyring	7	-667 452	-378 980	-420 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		51 591	-154 773	0	0
Andre driftskostnader	8	-87 417	-175 389	-150 500	-93 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 304 379</b>	<b>-6 725 057</b>	<b>-1 281 500</b>	<b>-1 251 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-175 527</b>	<b>178 511</b>	<b>358 500</b>	<b>490 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	137 752	161 709	0	0
Finanskostnader	10	-137 752	-161 120	-137 000	-123 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>0</b>	<b>589</b>	<b>-137 000</b>	<b>-123 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-175 527</b>	<b>179 101</b>	<b>221 500</b>	<b>367 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	179 101		
Fra opptjent egenkapital		-175 527	0		





**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 111  
ORG.NR. 985 292 329, KUNDENR. 5017**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer	11	3 752 701	4 109 395
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 752 701</b>	<b>4 109 395</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		14 592	13 777
Driftskonto OBOS-banken		192 699	301 015
Sparekonto OBOS-banken		0	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>207 291</b>	<b>314 793</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 959 992</b>	<b>4 424 188</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 574	179 101
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 574</b>	<b>179 101</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 752 701	4 109 395
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>3 752 701</b>	<b>4 109 395</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		175 990	66 598
Påløpte renter		750	774
Annen kortsiktig gjeld	13	26 977	68 320
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>203 717</b>	<b>135 692</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 959 992</b>	<b>4 424 188</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 2022. dato for signering fremkommer i det digitalt signerte dokumentet oversendt revisor.  
Styret i Sameiet Trondheimsveien 111

Turid Skråmo

Knut Thorstensen

Daniel Zorrilla Zamora

Vedlegg 1

18 av 30

5015 årsrapport og regnskap for 2021.pdf

Transaksjon 09222115557467531242



Signert TS, KT, DZZ

**NOTE: 1****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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 128 852
Lån	270 804
Avdrag	240 204
Andre overfør./anvendelser	-511 008
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 128 852</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 436.

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 506
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 506</b>

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-5 294
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 294</b>



**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-181 245
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-148 908
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-330 368</b>

**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-305 219
Strøm oljefyr el.bereder	-362 233
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-667 452</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 104
Lyspærer og sikringer	-274
Vaktmestertjenester	-56 272
Renhold ved firmaer	12 630
Snørydding	-26 330
Bank- og kortgebyr	-2 068
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-87 417</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Andre renteinntekter	137 752
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>137 752</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-137 752
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-137 752</b>



**NOTE: 11****LANGSIKTIGE FORDRINGER****NOTE: 13****LANGSIKTIGE FORDRINGER****Til gode hos eierne, Utlån**

Opprinnelig 2004 - OBOS-banken, lån 1 (1OB940)	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	2 773 739	
Nedbetalt i år	237 924	
		698 337
Opprinnelig 2016 - OBOS-banken, lån 2 (OBOS01)	-3 867 611	
Nedbetalt tidligere	694 477	
Nedbetalt i år	118 770	
		3 054 364
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>3 752 701</b>

Beløpet tilsvarer saldo pante- og gjeldsbrevlån kr. 3 752 701 (note12)

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2016	-3 865 540	
Nedbetalt tidligere	692 406	
Nedbetalt i år	118 770	
		-3 054 364

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,65 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2004	-3 710 000	
Nedbetalt tidligere	2 773 739	
Nedbetalt i år	237 924	
		-698 337

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-3 752 701**

**NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Trondheimsveien 111 Brl., avregning lån 2020	-7 758
Carl Berner Forretninger AS, avregning lån 2020	-2 657
Trondheimsveien 111 Brl., avregning lån 2021	-12 340
Carl Berner Forretninger AS, avregning lån 2021	-4 222

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-26 977**



**Annen informasjon om borettslaget****Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

**Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

**Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes av styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret..

**Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 687835. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekkeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Trondheimsveien 111 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Utskifting deler av tak og bakgårdsvindu	Selvaag prosjektleder
2014 - 2016	Vedlikehold	2014 Maling av grunnmur og inngangs dører på hele bygget 2015 Nytt tak på tårnhuset oppg.4 og nye takluker på resten av bygget 2015 Nye elektriske hoved tavler 2015 Maling av oppganger og ny belysning 2015 Nye porttelefoner 2015 Nye postkasser 2015 Maling av fasade og vinduskarmer ut mot Trondhjemsveien 2015 Tetting av alle branngjennomganger i kjeller 2015 montering av 7 nye branndører i kjeller 2015 Ny utebelysning 2015 Nytt elektrisk opplegg på fellesvaskeri 2015 Oppgradering av fellesvaskeri og innkjøp av ny tørketrommel 2016 Nye brannslukningsapparat i alle leiligheter og fellesareal. Nye røykvarslere der det var nødvendig
2008 - 2008	Skifte av vinduer mot bakgård	Utført betongreparasjoner og etterisolering opp til gesims, samt malt fasade.
2004 - 2004	Fasade oppussing	På bygningens sokkel (1.etg) er ikke etterisolering gjort.
2000 - 2000	Våtromsrehabilitering	1988 - 2009 Historikk 1988 Nytt vaskeri, Asfaltering av gårdsplass.
1988 - 2009	Historikk	1989 Ny porttelefon, Ny elektrokjele. 1990 Nye stigeledninger.



1991 Maling av oppgangene, nye vindusglass oppganger, nytt vinylbelegg i sideganger oppg. 1, overflatebehandling av trapper i 4 oppganger.

1992 Gjenmuring av brannbalkongdør.

1993 Nye vinduer mot gårdsplass, Fasade mot nord tilleggsisolert, nytt ekspansjonskar i kjeller montert, og gammel på loft demontert.

1994 Reparasjon av brannbalkong

1999 Nye lamper i oppgangene

2000 Nytt glasstak i oppgang 4

Tårnbygg, rør- og våtomsrehabilitering

Utskiftning av rør, ny vannpumpe i fyrrom, brannsikring fyrrom, tetting av hull der gamle rør måtte fjernes.

2001 Rør/våtomsrehabilitering ferdigstilt i april, nye inngangsdører ferdigstilt i april, ny tørketrommel installert i mai.

2002 Rehabilitering tak i oppg. 4, Montert utelampe utenfor oppg. 4 og i portrom.

2003 Ny oljekjele, nye termostatstyrte radiatorer, nye stikkontakter loft/kjeller, nye røykvarslere i oppgangene, nye sykkelstativ i sykkelbodene, utskifting av inngangsdører til leilighetene (40 stk), nye oppgangsvinduer (9 stk), nye loftsdører (5 stk), nye mellom- og baktrappedører i oppg. 4 (8 stk), maling av oppgangene, overflatebehandling av trappene, nytt vinylbelegg i sideganger oppg. 1 og i inngangsparti oppg. 4, skiftet defekte vinduer mot bakgård (5 stk).

2004 Fasaderehabilitering.

2005 Rehabilitering av oljetank/montert overfyllingsvern.

2007-2008 Nye vinduer mot bakgård 34 stk.

2008 Nye røykvarslere (2 stk) til hver leilighet.

2008 Get avtale/ nye dekodere.

2009 2 nye vaskemaskiner.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 111 Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trondheimsveien 111 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Konklusjon om årsberetningen

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Perneo Dokumentnøkkel: H04MH-DMMWF-LQPDJ-MHZYM-8ZAPP-K7ESX



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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: H04MH-DMWFF-LQPDJ-MHZYM-8ZAPP-K7ESX





## 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 3.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 6.05.22

**Selskapsnummer:** 5015 **Selskapsnavn:** Trondheimsveien 111 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Daniel Zorrilla Zamora og Turid Skråmo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></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 75.000,-.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (2 skal velges)

Cassandra Gulli Bergquist

Daniel Zorrilla Zamora

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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