



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sølve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 880 238	2 457 606
Annen driftsinntekt		1 004 116	
Sum inntekter		3 884 354	2 457 606
Kostnader			
Lønnskostnad	2	171 150	142 625
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	3 509 324	2 438 520
Sum kostnader		3 680 474	2 581 145
Driftsresultat		203 880	-123 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		478	427
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		219 220	148 094
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-218 742	-147 667
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-14 862	-271 207
Totalresultat		-14 862	-271 207
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-14 862	-271 207
Sum overføringer og disponeringer		-14 862	-271 207



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 346 306	2 346 306
Sum varige driftsmidler		2 346 306	2 346 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		429 843	394 229
Sum fordringer		429 843	394 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 082	613 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 082	613 897
Sum omløpsmidler		565 925	1 008 126
SUM EIENDELER		2 912 231	3 354 432

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 713 651	5 698 789
Sum opptjent egenkapital		-5 713 651	-5 698 789
Sum egenkapital		-5 709 451	-5 694 589
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 866 184	8 211 652
Øvrig langsiktig gjeld		521 640	521 640
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		8 387 824	8 733 292
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 165	314 877
Annen kortsiktig gjeld		21 692	851
Sum kortsiktig gjeld		233 857	315 728
Sum gjeld		8 621 681	9 049 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 912 231	3 354 432



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 548036

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sølve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 05.07.2023



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 880 238	2 457 606
Annen driftsinntekt		1 004 116	
Sum inntekter		3 884 354	2 457 606
Kostnader			
Lønnskostnad	2	171 150	142 625
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	3 509 324	2 438 520
Sum kostnader		3 680 474	2 581 145
Driftsresultat		203 880	-123 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		478	427
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		219 220	148 094
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-218 742	-147 667
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-14 862	-271 207
Totalresultat		-14 862	-271 207
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-14 862	-271 207
Sum overføringer og disponeringer		-14 862	-271 207



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 346 306	2 346 306
Sum varige driftsmidler		2 346 306	2 346 306

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		429 843	394 229
Sum fordringer		429 843	394 229

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		136 082	613 897
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		136 082	613 897

Sum omløpsmidler		565 925	1 008 126
------------------	--	---------	-----------

SUM EIENDELER		2 912 231	3 354 432
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 713 651	5 698 789



Sum opptjent egenkapital	-5 713 651	-5 698 789
Sum egenkapital	-5 709 451	-5 694 589
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 866 184	8 211 652
Øvrig langsiktig gjeld	521 640	521 640
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	8 387 824	8 733 292
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	212 165	314 877
Annen kortsiktig gjeld	21 692	851
Sum kortsiktig gjeld	233 857	315 728
Sum gjeld	8 621 681	9 049 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 912 231	3 354 432



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	21150.00	17625.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	150000.00	125000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	171150.00	142625.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Trekanten Borettslag 1 avholdes 2. mai 2023
Kl. 18.00, Sted: Folkets Hus, Storgata 38, 2000 Lillestrøm

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. ÅRSMELDING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted, Lillestrøm

I styret for Trekanten Borettslag 1

Wenche Eriksen Ove Einar Tøvik Geir Holmen (Christoffer Kink, flyttet)

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. Brl §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 2 MAI 2023.**

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

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

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styret foreslår samme honorar som foregående år. Honoraret fordeles internt av styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring
I forbindelse med at andelseiere bygger inn «sjenerende» stigerør er det nødvendig med inspeksjonsluker for lettere kunne oppdage lekkasjer. Bestemmelsen tas med i vedtektenes punkt 5-1

Forslag til vedtak: Stigerør som blir bygget inn, skal ha en inspeksjonsluke ved koblinger slik at lekkasjer kan oppdages.

B) Husordensregler
Det er utarbeidet nye Husordensregler for borettslaget.

Forslag til vedtak: Godkjennes

C) Andre saker
Ingen innkomne saker

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år
- F) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling



Trekanten Borettslag 1 STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Wenche Eriksen	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	Ove Einar Tøvik	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Geir Holmen	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	Christoffer Kink (flyttet i 2022)	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

Steinar Karlsen (valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite: Styret

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Wenche Eriksen som delegat
Ove Einar Tøvik som varadelegat

SELSKAPSFØRINGSINFORMASJON

Trekanten Borettslag 1 ble stiftet 27.06.1961 og har organisasjonsnummer 948062364

Borettslaget består av 42 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger.

Eiendommene har gnr 81, bnr 1910/1911 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 styremøter, 5 arbeidsmøter og behandlet saker, så som:

- Daglig drift
- Godkjenning av nye eiere
- Regnskap og budsjettering
- Forkjøpsrett
- Bruksoverlating



- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Beboer informasjon/nettside

Av andre større saker kan nevnes:

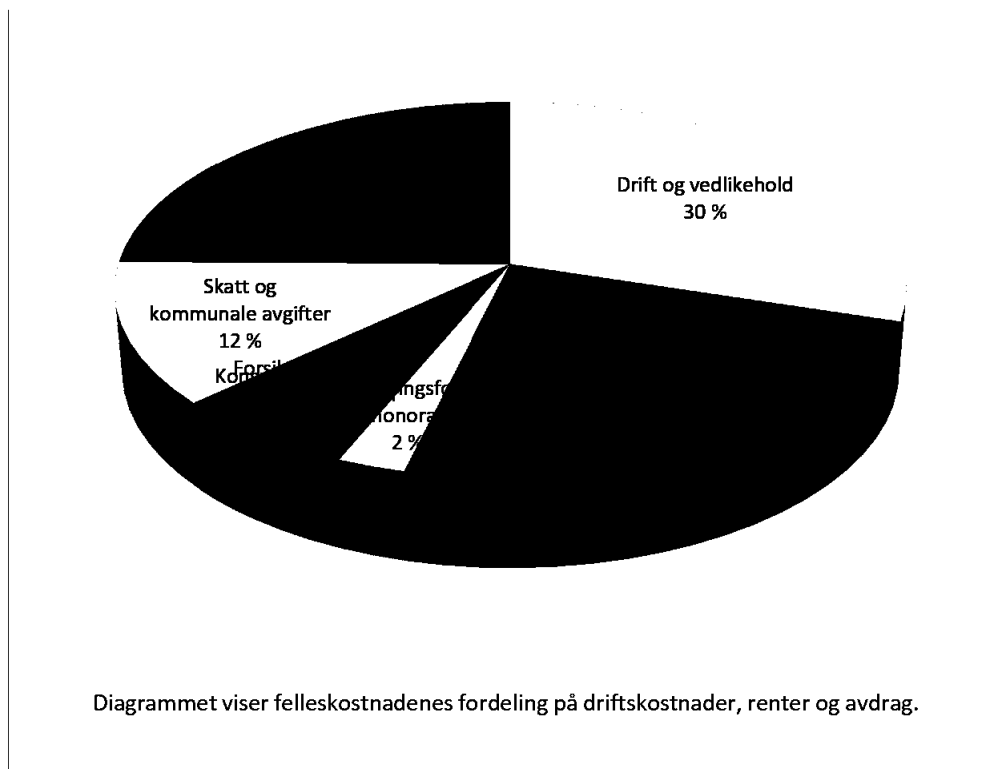
- Utført nødvendig vedlikehold.
- Gjennomgang av vedlikeholdsplan/ BEVAR /Planlagt periodisk vedlikehold, planer fremover.
- Serviceavtaler og kontroll av brannslukningsapparater og røykvarslere.
- Årlig gjennomgang av avtaler/kontrakter med f.eks. Toma, Telia eller andre leverandører av varer/tjenester.
- Årlig gjennomgang av leasingavtale for vaskeri maskiner, drift og bytting av filter.
- Inngått leasingavtale med Elaway, opprettet 20 EI bil ladepunkter.
- Oppfølging og koordinering av betalingsplaner for beboere som skal bytte radiatorer.
- Oppfølging og koordinering av demontering og montering av nye radiatorer hos beboere.
- Inngått ny 5 års avtale med Ole Bulls borettslag ang utleie av parkeringsplasser.
- Nye husordensregler

- Det er avholdt ordinær generalforsamling i 2022 med påfølgende beboermøte
- Det er utført 1 stk dugnad med container
- Det er utlevert 1 stk batteri til hver beboer til brannvarsleren, hvor alle har fått tilbud om hjelp til batteribytte.

Det er blitt omsatt 8 stk leiligheter i borettslaget i 2022

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

Fordeling av kostnadene til borettslaget for 2022



Forklaring på litt sammenslåtte poster.

- Forsikring 2%
- Konsulent tjenester 1%
- Styrehonorar 4%
- Forretningsfører honorar 2%

Godkjent av styret, den 27.03.2023.



INFORMASJON OM TREKANTEN BORETTSLAG 1

Trekanten Borettslag 1 ble stiftet 27.06.1961

Borettslagets styre har kontor i kjeller etg. i Alex.Kiellandsgate 19 C og kontaktes via epost: trekantenborettslag@gmail.com eller på borettslagets nettside: trekanten1.borettslag.net

Mer informasjon finnes også på trekanten1.borettslag.net

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

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

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

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

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget har avtale med Tøvik Rep og vedlikehold om vaktmestertjeneste av bygningene.

Toma Eiendomsselskap AS har avtale med borettslaget om andre ulike tjenester som snømåking, strøing, gress og hekkeklipping.

RENHOLD

Toma Eiendomsselskap AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

Trappeopp ganger 1 gang pr uke og andre felles arealer etter fastsatte intervaller.

PARKERING

Borettslaget har 42 parkeringsplasser, 1 plass pr. leilighet som fordeles av styret. 20 av plassene er tilrettelagt for elbillading.

Borettslaget disponerer 3 parkeringsplasser for utleie internt og 4 gjesteparkeringer som er merket med skilt. Gjesteparkeringen er ikke



beregnet for beboere som har flere biler eller gjester som parkerer over lengre tid.

Parkering langs vegg i Alex.Kiellandsgate 19 er ikke tillatt.

Kun korttidsparkering utenfor Kjerulfsgate 39.

Fosile biler skal ikke rygge inn da eksos er svært sjenerende for beboernes balkonger og soveromsvinduer, spesielt 1 etg. Tomgangskjøring foran begge blokkene er forbudt.

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret pr epost og må betales av den enkelte.

BRUKSOVERLATING / UMLEIE

Bruksoverlating må søkes til styret, jf. Borettslagsloven. Søknadspapirer fås ved henvendelse til Bori.

Om vedtektsfestet:

Korttidsutleie er tillatt inntil **30** dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Telia Norge AS Tjenestene leveres av TELIA.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050.

Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt.

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

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut.

Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Oppfølging av Bevar vedlikeholdsplan	Fortløpende
Vannmålere installert	2015
Byttet enkelt stoppekraner og ventiler	2015
Vaskeriet oppgradert leasingavtale på maskiner 5 år	2015
Byttet alle hovedtavler for EL	2016
Malt og byttet gulvbelegg i alle trappehus.	2016
Byttet alle branndører	2016
Nye pulverapparater, branntepper og alarmer.	2017
Byttet alle vinduer og balkongdører i hele borettslaget	2017
Byttet alle dører og vindusbeslag i hele borettslaget	2017



Lagt om oppvarming av tørkerom fra EL til fjernvarme	2018
Nytt utvendig søppelanlegg, avfallsbrønner er nedgravd.	2018
Ny belysning ved parkeringsplasser ute	2018
Nytt motorvarmeranlegg	2018
Pusset opp vaskerom og tørkerom	2019
Nytt gulvbelegg i kjeller Alexander Kiellandsgate 19	2019
Utbedret ventilasjon fra vaske og tørkerom	2019
Innført nytt system for bruk av vaske og tørkerom	2018
Renset alle ventilasjonskanaler fra leilighetene.	2018
Fremforhandlet ny avtale med GET om kabeltv og bredbånd	2018
Nye ventilasjonsvifter på tak i Kjerulfsgate 39	2019
Skiftet alle nedløpsrør og installert varmekabel i disse i nr 19	2019
Montering av ekstra rekkverk i trappeoppgangene i nr 39	2019/20
Vaskeriet oppgradert nye maskiner ny leasingavtale 5 år	2020
Etablert ladepunkter for el og hybrid til de som har behov	2020
Flytting av ytterdører i Kjerulfsgate 39	2020
Fornyng av utearealer/inngangspartier i nr 19 og 39	2020/2021
Montering av ekstra rekkverk i trappeoppgangene i nr 19	2020/21
Sykelstativer montert sen vår	2021
Brannslukkerapparater montert flere steder i fellesarealer	2021
Valg av samarbeidspartner for El ladestolper -Elaway	2021
Ettersyn og vedlikehold loftsvinduer i nr 19	2021
Bytting av låser og dørpumper i ytterdører nr 19 og 39	2021
Kontroll radiatorer i alle leiligheter for et evt bytte	2021
Anbud og valg av rørlegger til radiatorprosjekt	2021
Pris og nedbetalingsplan for utskift av radiatorer	2022
Byttet til ny avtale forsikring for borettslaget	2022
Demontering og montering av radiatorer i borettslaget	2022
Oppgradering og vedlikehold av vv og fyringsanlegg	2022
Innstallering av magnet filtre i fyringsanlegg	2022
Leasing av El bil ladeanlegg hos Elaway	2022
Bytte av sirkulasjonspumpe til varme-tørkerom i 19	2022
Utskiftninger av ventiler fjernvarme (vedlikehold)	2022

FORSIKRINGER

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector Forsikring ASA, polise nr 2902941

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Ved skader som dekkes av borettslagets bygningsforsikring har Protector forsikring en egenandel på kr 10 000,- (pr. 2022)
Blir forsikringen benyttet for en andelseier skal egenandelen belastes andelseier



i sin helhet. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Protectors vakttelefon 24 13 18 88 benyttes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon.



Trekanten Borettslag 1

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Trekanten Borettslag 1 org.nr. 948062364



Resultatregnskap 2022

Trekanten Borettslag 1
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Inntekter					
	1	2 880 238	2 457 606	2 901 914	3 291 006
Felleskostnader					
Annen driftsinntekt		1 004 116	0	0	0
Sum driftsinntekter		3 884 354	2 457 606	2 901 914	3 291 006
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	142 625	142 625	171 150
Konsulenttjenester	3	135 857	114 075	109 550	140 590
Kontingenter		17 138	16 867	16 055	17 138
Rep og vedlikehold	4	1 287 364	321 384	142 000	68 200
Forsikringer		87 645	82 014	86 800	96 727
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	515 116	527 697	600 000	578 500
Energi og fyring	6	789 381	729 903	600 500	755 000
Kabel-TV og telefoni		243 044	225 021	230 000	271 000
Driftskostnader	7	298 625	276 481	295 000	327 800
Leiekostnader		109 123	95 995	100 000	114 000
Andre driftskostnader	8	26 031	49 083	29 500	20 650
Sum driftskostnader		3 680 474	2 581 145	2 352 030	2 560 755
Driftsresultat før finansposter		203 880	-123 539	549 884	730 251
Finansielle poster					
Finansinntekt		478	427	0	0
Finanskostnad		219 220	148 094	177 400	359 500
Sum finansposter		-218 742	-147 667	-177 400	-359 500
Årsresultat		-14 862	-271 207	372 484	370 751
Overført udekket tap	11	-14 862	-271 207	0	0
Sum disponering		-14 862	-271 207	0	0

Resultatrapport 2022 for Trekanten Borettslag 1



Balanse 31.12.2022

Trekanten Borettslag 1
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	2 240 868	2 240 868
Tomt	9, 14	105 438	105 438
Sum varige driftsmidler		2 346 306	2 346 306
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		429 843	394 229
Sum fordringer		429 843	394 229
Bankinnskudd, kasse o.l.		136 082	613 897
Sum omløpsmidler		565 925	1 008 126
SUM EIENDELER		2 912 231	3 354 432

Balanserapport 2022 for Trekanten Borettslag 1



Balanse 31.12.2022

Trekanten Borettslag 1
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	4 200	4 200
Udekket tap	11	-5 713 651	-5 698 789
Sum egenkapital		-5 709 451	-5 694 589
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	7 866 184	8 211 652
Borettsinnskudd	13	521 640	521 640
Sum langsiktig gjeld		8 387 824	8 733 292
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		212 165	314 877
Annen kortsiktig gjeld		21 692	851
Sum kortsiktig gjeld		233 857	315 728
Sum gjeld		8 621 681	9 049 020
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 912 231	3 354 432

Trekanten Borettslag 1

Wenche Eriksen
Styrets leder

Ove Einar Tøvik
Styremedlem

Geir Holmen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Trekanten Borettslag 1



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 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	2 058 420	1 705 296	2 058 474	2 302 966
Kabel-TV/Bredbånd	227 808	227 808	228 000	255 000
Parkeringsplasser	65 986	73 650	87 540	87 540
Stipulerte avdrag	350 700	299 916	350 500	286 000
Stipulerte rentekostnader	177 324	149 928	177 400	359 500
Strøm	0	1 008	0	0
Sum felleskostnader	2 880 238	2 457 606	2 901 914	3 291 006



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	150 000	125 000	125 000	150 000
Arbeidsgiveravgift	21 150	17 625	17 625	21 150
Sum lønnskostnader	171 150	142 625	142 625	171 150

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	104 544	101 600	104 550	109 290
Revisjon	4 850	4 850	5 000	5 000
Tilleggstjenester	5 838	7 625	0	4 200
Vedlikeholdsplan	20 625	0	0	22 100
Sum konsulenttjenester	135 857	114 075	109 550	140 590

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	9 928	0	0
Brannsikring	8 269	6 670	0	0
Bygninger	20 319	71 192	30 000	14 000
Dugnad	1 451	0	2 000	2 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Elektro	17 685	23 006	30 000	5 000
Større vedlikehold	1 014 470	20 625	0	0
Utvendig anlegg	11 452	129 217	30 000	13 200
Vaskeri	12 431	0	0	14 000
Ventilasjon	0	2 963	10 000	5 000
VVS	201 288	57 783	30 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	1 287 364	321 384	142 000	68 200

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Eiendomsskatt	51 208	48 174	50 000	68 000
Kommunale avgifter	463 908	479 523	550 000	510 500
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	515 116	527 697	600 000	578 500

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	680 377	616 765	480 000	650 000
Ladeanlegg	-1 197	0	0	0
Strøm	110 201	113 138	120 500	105 000
Sum energi og fyring	789 381	729 903	600 500	755 000



Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	62 715	52 540	55 000	66 300
Gressklipping	48 827	51 891	55 000	52 500
Renhold	131 713	112 934	115 000	141 000
Søppeltømming / container	7 395	7 395	10 000	8 000
Vaktmester	47 975	51 722	60 000	60 000
Sum driftskostnader	298 625	276 481	295 000	327 800

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	753	0	2 500	0
Nøkler, låser, skilt	0	2 879	3 000	3 000
Verktøy og redskaper	5 436	17 031	2 000	2 550
Sum driftsmateriale	6 188	19 910	7 500	5 550
Annet	0	585	0	0
Generalforsamling	6 691	7 849	10 000	7 200
Kostnader tillitsvalgte	597	0	4 000	4 000
Lisenser/software	6 572	1 298	0	0
Rekvisita	3 433	13 242	5 000	1 500
Velferd	0	3 511	0	0
Sum kontorkostnader	17 293	26 485	19 000	12 700
Bank og kortgebyrer	2 550	2 688	3 000	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 550	2 688	3 000	2 400
Sum andre driftskostnader	26 031	49 083	29 500	20 650



Note 9 Anleggsmidler

Bygninger		Tomt	Vaskerianlegg
Anskaffelseskost pr 01.01.	2 240 868	105 438	42 250
Årets tilgang	0	0	0
Årets avgang	0	0	0
Anskaffelseskost pr 31.12.	2 240 868	105 438	0
Akkumulerte avskrivninger pr 31.12	0	0	42 250
Akkumulerte nedskrivninger pr 31.12	0	0	0
Bokført verdi pr 31.12	2 240 686	105 438	0
Antall levetid i år			

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.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 200 fordelt på 42 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-5 698 789	-5 427 582
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-14 862	-271 207
Sum opptjent egenkapital 31.12	-5 713 651	-5 698 789

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 12 Pantelån

Kreditor:	Handelsbanken
Formål:	
Lånenummer:	94927038255
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	4,19 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040
Oppr. Lånebeløp:	8 577 000
Lånesaldo 01.01:	8 211 652
Avdrag i perioden:	345 468
Lånesaldo 31.12:	7 866 184
Saldo 5 år frem i tid:	6 923 967

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	8 387 824	8 733 292
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 346 306	2 346 306
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 021 640	10 021 640

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 15 Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler 01.01	692 397	-257 331
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-14 862	-271 207
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-345 468	1 220 935
B. Årets endring i disponible midler	-360 330	949 729
C. Disponible midler 31.12	332 067	692 397
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	565 925	1 008 126
- Kortsiktig gjeld	233 857	315 728
= Disponible midler 31.12	332 067	692 397



Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Eriksen, Wenche **2023-04-18**

Identifikasjon
 bankID™ Eriksen, Wenche

Navn Dato
Holmen, Geir **2023-04-18**

Identifikasjon
 bankID™ Holmen, Geir

Navn Dato
Tøvik, Ove **2023-04-18**

Identifikasjon
 bankID™ Tøvik, Ove



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Trekanten Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trekanten Borettslag 1 som viser et underskudd på NOK 14 862. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avvirket.

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.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 19. april 2023
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.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

19.04.2023 21.50.19

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.