



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 373 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 552 809 | 1 431 842 |
| Sum inntekter | | 1 552 809 | 1 431 842 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 80 155 |
| Annen driftskostnad | | 1 412 544 | 1 254 889 |
| Sum kostnader | | 1 481 004 | 1 335 044 |
| Driftsresultat | | 71 805 | 96 798 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 648 | 1 551 |
| Sum finansinntekter | | 648 | 1 551 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 648 | 1 551 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 72 453 | 98 349 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 72 453 | 98 349 |
| Årsresultat | | 72 453 | 98 349 |
| Totalresultat | | 72 453 | 98 349 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 72 453 | 98 349 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 72 453 | 98 349 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 45 425 | 43 781 |
| Sum fordringer | | 45 425 | 43 781 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 813 928 | 625 176 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 813 928 | 625 176 |
| Sum omløpsmidler | | 859 353 | 668 957 |
| SUM EIENDELER | | 859 353 | 668 957 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 689 870 | 617 417 |
| Sum opptjent egenkapital | | 689 870 | 617 417 |
| Sum egenkapital | | 689 870 | 617 417 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 164 496 | 44 994 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 987 | 6 546 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 169 483 | 51 540 |
| Sum gjeld | | 169 483 | 51 540 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 859 353 | 668 957 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792948

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 373 780
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2022

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, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 991 373 780
SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 552 809 | 1 431 842 |
| Sum inntekter | | 1 552 809 | 1 431 842 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 80 155 |
| Annen driftskostnad | | 1 412 544 | 1 254 889 |
| Sum kostnader | | 1 481 004 | 1 335 044 |
| Driftsresultat | | 71 805 | 96 798 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 648 | 1 551 |
| Sum finansinntekter | | 648 | 1 551 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 648 | 1 551 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 72 453 | 98 349 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 72 453 | 98 349 |
| Årsresultat | | 72 453 | 98 349 |
| Totalresultat | | 72 453 | 98 349 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 72 453 | 98 349 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 72 453 | 98 349 |



Organisasjonsnr: 991 373 780
SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 45 425 | 43 781 |
| Sum fordringer | | 45 425 | 43 781 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 813 928 | 625 176 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 813 928 | 625 176 |
| Sum omløpsmidler | | 859 353 | 668 957 |
| SUM EIENDELER | | 859 353 | 668 957 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 689 870 | 617 417 |
| Sum opptjent egenkapital | | 689 870 | 617 417 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | 689 870 | 617 417 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 164 496 | 44 994 |
| Annen kortsiktig gjeld | 4 987 | 6 546 |
| Sum kortsiktig gjeld | 169 483 | 51 540 |
| Sum gjeld | 169 483 | 51 540 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 859 353 | 668 957 |



Organisasjonsnr: 991 373 780
SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

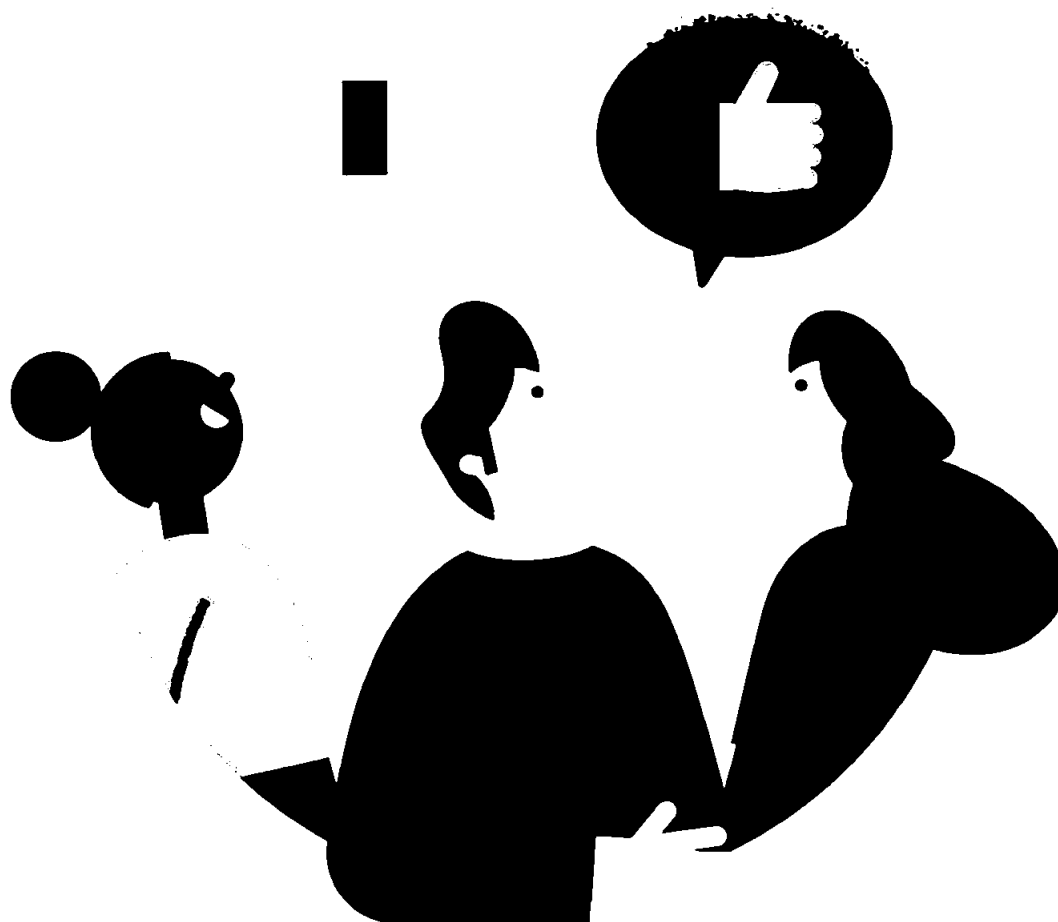
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

5926 Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5





Til seksjonseierne i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Velkommen til årsmøte, onsdag 1. Juni 2022 kl. 17:00 i Hammersborg torg 1.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl. 17:00 i Hammersborg torg 1.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13.05.2022

Styret i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Guri Istad

Paul Martin Nerby Johan Ketil Skodje

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|------------------------------|
| Leder | Guri Istad | Mandalls Gate 12 |
| Styremedlem | Paul Martin Nerby | Furulundjordet 2 |
| Styremedlem | Johan Ketil Skodje | Mandalls Gate 12 |
| Varamedlem | Marianne Borgen | Schivesgate 4 |
| Varamedlem | Ole Henrik Engen | Fernanda Nissens Gate 7 A |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991373780, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Mandalls Gate 12

Gårds- og bruksnummer:

230 449

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

I løpet av året (2021) har styret avholdt tre styremøter.

Systemnøklar

Sameiet har over fleire år hatt utfordringar med bestilling av systemnøklar. Det viser seg at dette skuldast at systemnøklane til dei fleste bygga i Teaterkvartalet ligg på samme system, men bygga har ulike forretningsførere, der kun OBF har rekvisisjonsrett. Styret har jobba for å finne ei løysing der også OBOS får rekvisisjonsrett i tillegg til OBF, slik at systemnøklar for seksjonseigarar i bygget kan bestillast direkte via OBOS. Styret reknar med at dette skal være i orden før sommarferien.

Heis

Dersom heisen står skal ein melde frå til styret så snart som mogeleg slik at styret kan bestille service. Det er kun styret som skal bestille service.

Støy

Ved støy frå leiligheit i bygget mellom 22 og 07 anbefalar styret at ein først ringer på hos den aktuelle leiligheita og ber om at dei dempar seg og/eller lukkar balkongdør/vindauger. I tilfeller med ekstrem støy og der personen/personane ikkje dempar seg etter at du har sagt frå eller der du ikkje får kontakt med personen/personane i leiligheita kan du melde frå til politiet på telefon 02800 om klokka er over 23.00.

Ein kan sende støyklage til styret på e-post teaterkvartaletbygg5@styrerrommet.net, eventuelt kan ein melde frå til styret på sms mellom 08-18 påfølgande dag. Støyklager frå

leigetakarar skal normalt sett gå via utleigar eller med kopi til utleigar, då utleigar (seksjonseier) er ansvarlig for boligen hen leiger ut.

Utleige

Styret minner seksjonseiere som leiger ut (kort- eller langtid) om at det er viktig å informere leigetakar om byggets ordensregler for støy og bruk av fellesarealer. Det skal være stille i bygget mellom 22-07, det er ikkje tillatt å bruke sparkesykkel eller skateboard (eller på andre måtar skade golvet) i fellesarealer, rømningsvegar skal haldast fri og brannrør skal haldast lukka. Dersom ein driv korttidsutleige er det viktig at ein går inn i leiligheita og lukkar døra om ein skal ha samtalar med leigetakar mellom 22 og 07.

Leigetakarar skal ikkje bestille service av heis om heisen står, men melde frå til utleigar ved korttidsutleige, eventuelt kan leigetakar melde direkte til styret ved langtidsleige.

Styret v/styreleder har i i perioden brukt ekstremt mykje tid (periodevis opp til 60 minuttar daglig) på å håndtere ulike forhold knytt til utleigeleiligheitar i bygget. Styret har blant anna fått enormt mange støyklager frå to leigetakere i bygget og nabobygget. Personane har kontakta styreleiare til alle tider på døgnet og i alle kanalar, og har vore ekstremt pågåande. Desse klagenes har berre delvis vore reelle og har lagt beslag på ein stor del av styreleiars ressursar i perioden, noko som har gått ut over andre oppgåver i sameiet som burde ha blitt prioritert.



Styret opplever også at enkelte av leilighetane som blir leigd ut som korttidsleige tidvis blir brukt til å arrangere fest, og at dette kan medføre støy etter klokka 22 og/eller at sigarettneiper blir kasta frå balkong.

I perioden har det også vore eit tilfelle der ein seksjonseigar har opplevd å bli trakassert av korttids-leigetakar i naboileiligheit over fleire veker, fordi leigetakaren i naboileigheita meinte at det var plagsomt at seksjonseigaren benytta sin eigen balkong.

Styret oppfordrar alle som leiger ut leiligheit i bygget om å forsikre seg om at leigetakar forstår at leiligheita ligg i ei boligblokk der mange har barn, og at naboane har rett til å leve normale liv i sine leiligheitar og balkong utan å bli plaga av feststøy, sigaretter som blir kasta ned på balkongen eller urimelige krav til absolutt stillheit.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 552 809.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 481 004.

Resultat

Årets resultat på kr 72 453 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 689 870.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5.

Lån

Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5 har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Teaterkvartalet Bygg 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameie Teaterkvartalet Bygg 5.

| | |
|---|--|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|---|--|

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

137373780-2021-06-29 13:44:44



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-18 12:33:33 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CH82Q-PVW8Y-F5OGH-TD70C-VE4QL-N563H

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SAMEIE TEATERKVARTALET BYGG 5 ORG.NR. 991 373 780, KUNDENR. 5926

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap | | Regnskap | | Budsjett | | Budsjett | |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------|--|----------|--|
| | | 2021 | | 2020 | | 2021 | | 2022 | |
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 552 774 | 1 431 744 | 1 577 000 | 1 709 000 | | | | |
| Andre inntekter | 3 | 35 | 98 | 0 | 0 | | | | |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 1 552 809 | 1 431 842 | 1 577 000 | 1 709 000 | | | | |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -8 460 | -9 905 | -6 000 | -6 000 | | | | |
| Styrehonorar | 5 | -60 000 | -70 250 | -60 000 | -60 000 | | | | |
| Revisjonshonorar | 6 | -6 636 | -10 053 | -6 000 | -6 000 | | | | |
| Forretningsførerhonorar | | -86 880 | -84 473 | -86 500 | -89 000 | | | | |
| Konsulenthonorar | 7 | -8 045 | -1 614 | -20 000 | -10 000 | | | | |
| Drift og vedlikehold | 8 | -230 380 | -152 924 | -260 000 | -60 000 | | | | |
| Forsikringer | | -64 348 | -62 311 | -71 000 | -71 000 | | | | |
| Kommunale avgifter | 9 | -282 015 | -278 555 | -298 196 | -310 000 | | | | |
| Energi/fyring | 10 | -361 180 | -277 195 | -340 000 | -410 000 | | | | |
| TV-anlegg/bredbånd | | -174 985 | -172 062 | -176 000 | -180 000 | | | | |
| Andre driftskostnader | 11 | -198 075 | -215 702 | -246 000 | -246 000 | | | | |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 481 004 | -1 335 044 | -1 569 696 | -1 448 000 | | | | |
| DRIFTSRESULTAT | | 71 805 | 96 798 | 7 304 | 261 000 | | | | |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 648 | 1 551 | 0 | 0 | | | | |
| Finanskostnader | | 0 | 0 | -28 000 | -28 000 | | | | |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 648 | 1 551 | -28 000 | -28 000 | | | | |
| ÅRSRESULTAT | | 72 453 | 98 349 | -20 696 | 233 000 | | | | |
| Overføringer: | | | | | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 72 453 | 98 349 | | | | | | |



BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 135 | 35 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 45 290 | 43 746 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 560 370 | 372 166 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 253 558 | 253 010 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 859 353 | 668 957 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 859 353 | 668 957 |
| | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 689 870 | 617 417 |
| SUM EGENKAPITAL | | 689 870 | 617 417 |
| | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 4 046 | 2 879 |
| Leverandørgjeld | | 164 496 | 44 994 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 941 | 3 667 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 169 483 | 51 540 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 859 353 | 668 957 |
| | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 13.05.2022

Styret i Sameie Teaterkvartalet Bygg 5

Guri Istad

Paul Martin Nerby Johan Ketil Skodje

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 028 398 |
| Fjernvarme | 368 412 |
| Kabel-tv | 155 964 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 552 774 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Regnskapskorrigeringer | 35 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 35 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 460 |

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 636.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | | |
|--|-----------|------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 | 045 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -8 | 045 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | | |
|---------------------------------|-------------|------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -48 | 229 |
| Drift/vedlikehold VVS | -36 | 831 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -145 | 321 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -230 | 380 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | | |
|-------------------------------|-------------|------------|
| Vann- og avløpsavgift | -132 | 970 |
| Renovasjonsavgift | -149 | 046 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -282 | 015 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | | |
|----------------------------|-------------|------------|
| Elektrisk energi | -54 | 060 |
| Fjernvarme | -307 | 120 |
| SUM ENERGI / FYRING | -361 | 180 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | | |
|----------------------------------|-------------|------------|
| Vaktmestertjenester | -115 | 644 |
| Renhold ved firmaer | -74 | 716 |
| Trykksaker | -1 | 066 |
| Andre kontorkostnader | -1 | 687 |
| Porto | -1 | 747 |
| Bank- og kortgebyr | -3 | 215 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -198 | 075 |



NOTE: 12

FINANSINNEKTER

| | |
|---|------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 548 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 100 |
| SUM FINANSINNEKTER | 648 |

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|-------------|
| Gebyrer | -304 |
| Fakturagebyr | -637 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -941 |



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Vaktmester

Sameiet har en avtale om vaktmestertjeneste med Kemali, tlf 454 88 979 og epost kemali@vaktmesterandersen.no. Kun styret kan bestille vaktmesterarbeid for lagets regning ut over det rutinemessige. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må sameier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Vaktmesteroppgavene er knyttet til daglig drift og løpende vedlikehold, men kun når det gjelder det bygningsmessige, inkl. inngangene og søppelrom. Utenomhusarealene driftes og vedlikeholdes av DnG Vel.

Renhold

Sameiet har avtale med DANIEL ADAMSKI om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har ingen egne parkeringsplasser. Beboere som ønsker parkeringsplass henvises til DnG Garasjesameie, som har beliggenhet under kvartalet. Det er begrenset med parkeringsplasser, men beboere tilknyttet De nye Grønlandskvartalene har forkjøpsrett ved overdragelser, såfremt parkeringsplassen ikke følger med leiligheten som overdras. De som ønsker plass, bør følge med på utlysninger. Det er ingen venteliste eller prioritetsordninger.

Garasjen rengjøres en gang i året, gjerne på våren. Eiere og brukere av parkeringsplassene har plikt til å følge med på utlysninger og flytte bilen i forbindelse med rengjøring.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkkelbrikker: <https://www.oslolasservice.no/bestill-adgangsrikker>

Bestilling av systemnøklar: teaterkvartaletbygg5@styrommet.net

Skilt: ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester pr e-post. Husk at navn på ringeklokke kan inneholde maks 16 tegn.

Nøkkelbrikker: Tapt/mista brikke skal meldes inn til Oslo Låsservice og slettes.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6596409. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Større vedlikehold og rehabilitering de siste årene

2012/2013

Oppmaling og sparkling av sår og skader i trappehus og korridorer inn til leiligheter

2014/2015

Rense, behandle og bone gulv i trappehus og korridorer

2016

Maling av utside heisdører i hver etasje, samt flekksparkling/maling trappehus

2019

Fasaden på heile bygget blei pussa opp (maling og skifting av karmar/kledning der det var behov)

2020

Rens av avløp og ventilasjon

2021

Mindre løpende vedlikehold

2022

Planlagt skifte av samtlige lamper i fellesarealer, gjennomføring planlagt ila juni.



5926 Sameiet Teaterkvartalet Bygg 5

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

(Eierens underskrift)

(Dato)

.....

.....



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.