



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 531 579  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TEATERKVARTALET BYGG 8  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 385 744	1 973 832
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 385 744</b>	<b>1 973 832</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		2 361 658	1 874 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 427 718</b>	<b>1 942 874</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-41 974</b>	<b>30 958</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 570	18 064
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 570</b>	<b>18 064</b>
Annen finanskostnad			99
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>99</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 570</b>	<b>17 965</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-23 404</b>	<b>48 923</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-23 404</b>	<b>48 923</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-23 404</b>	<b>48 923</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-23 404</b>	<b>48 923</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-23 404	48 923
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-23 404</b>	<b>48 923</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		3 987	259 591
Sum fordringer		3 987	259 591
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		733 028	362 448
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		733 028	362 448
Sum omløpsmidler		737 015	622 039
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>737 015</b>	<b>622 039</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		409 888	433 292
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>409 888</b>	<b>433 292</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>409 888</b>	<b>433 292</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		303 906	170 518
Annen kortsiktig gjeld		23 221	18 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>327 127</b>	<b>188 747</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>327 127</b>	<b>188 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>737 015</b>	<b>622 039</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.4.21
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.4.21

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.4.21 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.4.21

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

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Merete Lingelem og Jan Mehlum velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer (2021-2023) og 3 varamedlem(2021-2022)

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Aytac Erdemir	
Styremedlem	Jan Mehlum	
Styremedlem	Merete Lingelem	
Varamedlem	Kristian Thyholdt	
Varamedlem	Linda Bakken	
Varamedlem	Jon Ivar Strømmen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Merete Lingelem	Rubina Ranas Gate 3
Styremedlem	Jan Mehlum	Rubina Ranas Gate 1
Styremedlem	Kristian Kaulum Thyholdt	Rubina Ranas Gate 1
Varamedlem	Linda Bakken	
Varamedlem	Aytac Erdemir	

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie

Sameiet består av 57 seksjoner.

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

Rubina Ranas Gate 1  
Rubina Ranas Gate 3

Gårds- og bruksnummer :  
230      440

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie 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. Sameiets revisor er BDO AS.

**Styrets arbeid****Generelt:**

Styret har hatt et vanlig godt arbeidsår. Styret har avholdt 2 ordinære styremøter. Grunnet Covid-19-situasjonen har vi måttet avklart flere situasjoner løpende digitalt, noe som fungerer effektivt og godt. Spesielt med det nye Styrerommet som verktøy. Styret har generelt jevnlig og god dialog. Det har også vært avholdt et ekstraordinært årsmøte i september. Dette da Covid-19 situasjonen var ny for alle omkring det ordinære årsmøtet, og vi avventet valg av styret samt innkomne saker til rammene rundt digitale-møter var avklart.

**Årets saker:****Sikkerhet i sameiet.**

Første del av året 2020 hadde sameiet noen innbrudd i bodområdet. Dette resulterte i at vi inngikk en avtale med Proff Security om patruljering av bodområdet om natten. Dette bedret situasjonen betraktelig. Sameiet fikk også forsterket kjellerdør i oppgang 3 samt påsatt Securstrip på inngangsdørene både i nr 1 og nr 3. Dette hadde betydelig positiv effekt. Vi kunne derfor si opp avtalen med Proff ved utgangen av dette år. Siden det har det vært stille i kjellerområdet. Vi har løpende god dialog med Proff Security dersom vi ser at behovet melder seg igjen. Dette er derimot en svært kostbar tjeneste vi ønsker derfor ikke bruke penger på dette om vi ikke må.

**Utvendig oppussing**

Sameiet har gjennomført hoveddelen av malerjobb utvendig på takterrassen og sjette etasje mot øst, vest og nord. Kun vindus-omrammingene i samme område gjenstår. De blir tatt våren 2021. Dermed er maling av alt utvendig treverk gjennomført.

**Avtale om takvedlikehold**

Styret har arbeidet med å inngå avtale om vedlikehold av takflaten. Vårt bygg nærmer seg 20 års alder og dette krever stadig mer vedlikeholdsarbeid. Ventelig vil avtale om takvedlikehold inngås første halvår 2021.

**Fellesavtale om internett**

Styret har arbeidet med en felles Internettavtale. Denne ble inngått i slutten av 2019 og oppgradering av hastighet i sameiet ble utført våren 2020.

**Nødllys/ledelys**

Styret har utført oppgradering av nødllys/ledelys i kjellerområdet og i oppgangene. Det er også inngått avtale med NoHa om årlig service på brannslukningsutstyr og nødllys. Avtale om service på brannvifter og røykdetektorer er også under arbeid.

**Ventilasjonsrens**

Styret inngikk i desember 2020 avtale om rens av ventilasjonsanlegget i hele bygget. Arbeidet utføres 2021.

**Generelle kommentarer til drift og vedlikehold**

Styret har i løpet av året tatt tak i en del planlagte og uforutsette tiltak i forbindelse med drift og vedlikehold. Vi har blant annet hatt reparasjon av heisene (avdekket under kontroll) samt ventilasjonsanlegget. Dette sammen med maling av fasade og kostnader til Proff Security er forklaringen på de største postene i årsbudsjettet 2020 under drift og vedlikehold og påvirket dermed årets resultat.

**Dugnad.**

Grunnet omstendighetene omkring covid-19 ble det ikke gjennomført dugnad. Vi ordnet derimot med avtale om boning av gulvene, samt spyling av svalgangene i 6.etage. Vi oppfordrer alle beboere og eiere til å ivareta fellesområdene. Plukk med dere søppel, vask over postkassen din, ikke plasser søppel og annet i oppgangene/bodområdene, bruk søppelkassene i søppelrommet. Gjør det du kan for å bidra til å holde det rent og ryddig i fellesområdene.

**Avslutning.**

Styret vil på denne måte rette en takk til våre samarbeidspartnere. Takken går også til alle beboere i Rubina Ranasgate 1 og 3, til seksjonseiere og til alle som viser at de bryr seg om sameiet vårt.

Til seksjonseiere som leier ut:

1. Sørg for at leietaker får alle nøkler: Det skal være brikke til Inngangsdør nede, Inngangsdør leilighet, postkassenøkkel, Bodnøkler og nøkkel til avlesningsrom for strøm i kjeller (OLU).
2. Orienter leietaker om vedlikehold som leietaker må utføre. Kontroll av batteri til røykvarsler, sjekk av husbrannslange, kontroll av og rengjøring av avtrekk over kokeplate, rengjøring av sluk på bad. Kontroll av pakninger i kraner. La gjerne beboerpermen ligge i leiligheten.
3. Styret får noen ganger henvendelse fra beboere som krever utbedring av lys som ikke virker, dører som ikke går igjen og lignende. Dette er ikke styrets, men sameiers ansvar, og blir henvist dit.
4. Orienter om husordensreglene.
5. Orienter om at alle skal ha postkasseskilt, ikke tape, avispapirsider eller håndskrevne lapper. De blir fjernet av styret.
6. Minn gjerne om kildesortering av avfall og fortell at beboere må knyte søppelposene. Ikke sette søppel på gulvet og ikke sette møbler i kjellergang eller i søppelrom.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 385 744.  
Dette er kr 256 lavere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 427 718.  
Dette er kr 58 658 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 23 404 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 409 888.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til et normalt driftsår.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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.

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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: FELIX-OCQG2-BKKDG-8JWLL-MMKLT-66861



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 385 744	1 973 832	2 386 000	2 386 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 385 744</b>	<b>1 973 832</b>	<b>2 386 000</b>	<b>2 386 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 466	-9 070	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-102 315	-96 660	-106 000	-110 000
Konsulenthonorar	6	-21 728	-19 226	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-701 276	-313 979	-572 000	-405 000
Forsikringer		-140 695	-127 045	-135 000	-148 000
Kommunale avgifter	8	-361 102	-337 497	-362 000	-364 000
Kostnader sameie		-164 391	-136 188	-142 000	-142 000
Energi/fyring	9	-423 567	-553 698	-567 000	-567 000
TV-anlegg/bredbånd		-219 132	-156 388	-226 500	-236 000
Andre driftskostnader	10	-219 986	-124 663	-165 100	-225 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 427 718</b>	<b>-1 942 874</b>	<b>-2 369 060</b>	<b>-2 296 560</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-41 974</b>	<b>30 958</b>	<b>16 940</b>	<b>89 440</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	18 570	18 064	14 000	0
Finanskostnader		0	-99	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 570</b>	<b>17 965</b>	<b>14 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-23 404</b>	<b>48 923</b>	<b>30 940</b>	<b>89 440</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	48 923		
Fra opptjent egenkapital		-23 404	0		



### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 987	518
Andre kortsiktige fordringer		0	259 073
Driftskonto OBOS-banken		432 300	239 457
Sparekonto OBOS-banken		300 728	122 991
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>737 015</b>	<b>622 039</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>737 015</b>	<b>622 039</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		409 888	433 292
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>409 888</b>	<b>433 292</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 221	18 228
Leverandørgjeld		303 906	170 518
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>327 127</b>	<b>188 747</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>737 015</b>	<b>622 039</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.3.2021

Styret i Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8

Merete Lingelem /s/

Jan Mehlum /s/

Kristian K. Thyholdt/s/

**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.

**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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 060</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 466.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 728
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-21 728</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-419 126
Drift/vedlikehold VVS	-4 393
Drift/vedlikehold elektro	-73 924
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 475
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-88 358
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-701 276</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-151 205
Renovasjonsavgift	-209 897
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-361 102</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-44 665
Fjernvarme	-378 902
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-423 567</b>

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

Vakthold	-79 563
Renhold ved firmaer	-133 455
Trykksaker	-1 242
Andre kontorkostnader	-310
Porto	-2 206
Bank- og kortgebyr	-3 210
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-219 986</b>



**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	173
Renter av sparekonto i OBOS-banken	728
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	701
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 968
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 570</b>

---



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

Vaktmestertjenesten ivaretas av Vaktmester Andersen AS.

### **Nøkler/skilt**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79911940. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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



**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Teaterkvartalet Bygg 8 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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