



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

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: Wenche Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 457 606	2 369 984
Sum inntekter		2 457 606	2 369 984
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	142 625	137 625
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	2 438 520	3 725 532
Sum kostnader		2 581 145	3 863 156
Driftsresultat		-123 539	-1 493 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		427	1 003
Sum finansinntekter		427	1 003
Annen rentekostnad		148 094	145 747
Sum finanskostnader		148 094	145 747
Netto finans		-147 667	-144 745
Ordinært resultat før skattekostnad		-271 206	-1 637 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		-271 206	-1 637 917
Årsresultat		-271 207	-1 637 917
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-271 207	-1 637 917
Sum overføringer og disponeringer		-271 207	-1 637 917



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	2 346 306	2 346 306
Sum varige driftsmidler		2 346 306	2 346 306
Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Andre fordringer		394 229	366 987
Sum fordringer		394 229	366 987
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		613 897	1 518 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 897	1 518 352
Sum omløpsmidler		1 008 126	1 885 338
SUM EIENDELER		3 354 432	4 231 644
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	10	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-5 698 789	-5 427 582
Sum opptjent egenkapital		5 698 789	5 427 582



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum egenkapital		-5 694 589	-5 423 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	8 211 652	6 990 717
Øvrig langsiktig gjeld	13,14	521 640	521 640
Sum annen langsiktig gjeld		8 733 292	7 512 357
Sum langsiktig gjeld		8 733 292	7 512 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 877	2 137 989
Annen kortsiktig gjeld		851	4 680
Sum kortsiktig gjeld		315 728	2 142 669
Sum gjeld		9 049 020	9 655 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 354 432	4 231 644



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 351414

Enheten

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

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: Wenche Eriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 457 606	2 369 984
Sum inntekter		2 457 606	2 369 984
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	142 625	137 625
Annen driftskostnad	3,4,5,6,7	2 438 520	3 725 532
Sum kostnader		2 581 145	3 863 156
Driftsresultat		-123 539	-1 493 172
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		427	1 003
Sum finansinntekter		427	1 003
Annen rentekostnad		148 094	145 747
Sum finanskostnader		148 094	145 747
Netto finans		-147 667	-144 745
Ordinært resultat før skattekostnad		-271 206	-1 637 917
Ordinært resultat etter skattekostnad		-271 206	-1 637 917
Årsresultat		-271 207	-1 637 917
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	11	-271 207	-1 637 917
Sum overføringer og disponeringer		-271 207	-1 637 917



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	2 346 306	2 346 306
Sum varige driftsmidler		2 346 306	2 346 306

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

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Andre fordringer		394 229	366 987
Sum fordringer		394 229	366 987

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		613 897	1 518 352
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		613 897	1 518 352

Sum omløpsmidler		1 008 126	1 885 338
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		3 354 432	4 231 644
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Selskapskapital	10	4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200

Opptjent egenkapital

Udekket tap	11	-5 698 789	-5 427 582
Sum opptjent egenkapital		5 698 789	5 427 582

Sum egenkapital		-5 694 589	-5 423 382
-----------------	--	------------	------------

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	12,14	8 211 652	6 990 717
--------------------------------	-------	-----------	-----------



Øvrig langsiktig gjeld	13,14	521 640	521 640
Sum annen langsiktig gjeld		8 733 292	7 512 357
Sum langsiktig gjeld		8 733 292	7 512 357
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		314 877	2 137 989
Annen kortsiktig gjeld		851	4 680
Sum kortsiktig gjeld		315 728	2 142 669
Sum gjeld		9 049 020	9 655 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 354 432	4 231 644



Organisasjonsnr: 948 062 364
TREKANTEN BORETTSLAG 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



Til generalforsamlingen i Trekanten Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trekanten Borettslag 1 som viser et underskudd på kr 271 207. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Lillestrøm, 27. mars 2022
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 Buypass

Dato og tid

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

27.03.2022 23.37.25

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 signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



Trekanten Borettslag 1 - Styrets årsberetning 2021

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Wenche Eriksen, Kjerulfs Gate 39 C
Styremedlem, Ole Martin Bystrøm, Kjerulfs Gate 39 C
Styremedlem, Ove Einar Tøvik, Alexander Kiellands Gate 19 C
Styremedlem, Geir Holmen, Alexander Kiellands Gate 19 C
Varamedlem, Steinar Stegegjerde Karlsen, A. Kiellandsgate 19 C

Selskapsinformasjon

Trekanten Borettslag 1 har organisasjonsnummer 948062364

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. 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.

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 948062364.

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

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Trekanten Borettslag 1 , 948062364.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Selskapet, eiendommen og bygningene

Trekanten Borettslag 1 ble stiftet 27.06.1961

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

Eiendommen har gnr 81, bnr 1910 i Lillestrøm kommune kommune.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. 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 brann-sloknings-utstyr, 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.

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

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 bygningene og på eiendommen.

Bori har hatt revisjon og godkjent utført HMS i borettslaget.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling i 2021 har styret avholdt 11 styremøter, 4 arbeidsmøter og behandlet rutinesaker, så som:

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

Av andre større saker kan nevnes:

- Oppfølging av BEVAR, vedlikeholdsplan, framdrift, planer framover
- Årlig gjennomgang av forsikringsavtale, med Fremtind Forsikring AS
- Bytte av forsikringsavtale, til Protector Forsikring
- Årlig gjennomgang, oppfølging av driftsavtale (Toma Eiendomsdrift AS)
- Årlig gjennomgang av Telia avtale
- Årlig gjennomgang av leasingavtale for vedlikehold av maskinene samt drift av vaskeriet, skiftning av filter
- Sykkelstativer er montert sen vår 21.
- Inngått samarbeidsavtale for ladepunkter for el og hybrid biler i borettslaget. Søknad hos Lillestrøm Kommune for etablering.
- Lest av forbruk for eksisterende lade målere ved år skiftet og sendt faktura.
- Montering av ekstra rekkverk i trappeoppganger i Alex Kiellandsgate 19.
- Ettersyn og vedlikehold i trappeoppganger.
- Ettersyn og vedlikehold av kraner og rør i bygningene.
- Ettersyn og vedlikehold av loftsvinduer i tak Alex Kiellandsgate 19
- Bytting og vedlikehold av dørlåser og dørpumper
- Brannvarsler og brannslukkerapparater montert flere steder i fellesarealer.
- Kontroll i alle leiligheter for utskifting av gamle radiatorer.
- Anbud og valg av rørleggerfirma for radiatorprosjektet.
- Styret har gjennomført div kurs i ulike tema innen drift av borettslaget.
- Det er avholdt ordinær generalforsamling i 2021.
- Det er avholdt 11 styremøter i 2021.
- Det er avholdt 4 arbeidsmøter i 2021.
- Det er avholdt 1 dugnad, smittevern regler fulgt. Container for restavfall for seksjonseiere.



- Det er utlevert 1 stk batteri til hver seksjonseier, til leilighetens brannvarsler. Hvor alle har fått tilbud om hjelp til batteribytte.
- Det er sendt jevnlig informasjonsbrev til seksjonseiere/beboere
- Informasjonsskriv ved brann er utarbeidet og hengt opp på infotavler i hver oppgang.
- Det er laget egen hjemmeside for borettslaget. <https://trekanten1.borettslag.net>

Leilighetene har god omsetningshastighet og det er omsatt 4 leiligheter i 2021.

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

Regnskapet for 2021

Regnskapet for 2021 viser et negativt driftsresultat på kr 123 539 og et negativt årsresultat på kr 271 207.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Strømkostnadene har steget mye og har store svingninger som gjør det vanskelig å budsjettere.
- Kostnader knyttet til fjernvarme har steget i takt med strømkostnader og er vanskelig å budsjettere.
- Kommunale avgifter har ikke utviklet seg som forutsatt ved budsjetteringen.

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2021 kr 692 397.

Ved økning av husleien fra 01.01.22 vil styre sikre en god økonomi i borettslaget.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2021 og frem til styret årsberetning er avgitt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvissende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Kostnadsutvikling / budsjett for 2022

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 20.01.2022.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettet med en økning på 5%. For å holde pris og budsjett nede har styret valgt å bytte forsikringsselskap til Protector Forsikring.



Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 15% i forhold til 2021.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2020 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2022. Fastrentelån er beregnet i samsvar med låneavtale.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2022 og det er kun budsjettetert med forefallende vedlikehold.

Forsikring

Felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Bygninger

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Protector AS. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Følgende gjelder kun for selskap med heldekningsavtale gjennom BORI i Protector.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

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

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Bruksoverlating (utleie mm)

Søknad om bruksoverlating kan sendes fra *Min side* når du er logget inn på www.bori.no. Søknadsskjema kan også lastes ned fra www.bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud,



foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (tidligere Get)

Tjenesten(e) 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.

Kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

Parkering og lading av bil

Borettslaget har 42 parkeringsplasser med motorvarmeruttak, 1 plass for hver leilighet.

- som fordeles av styret.
- Borettslaget disponerer 3 parkeringsplasser for utleie til kr 500,- pr mnd.
- Borettslaget har også 4 gjesteparkingsplasser som er merket med skilt.

- Alle leiligheter er tildelt 1 stk parkeringsplass med strømuttak (ikke beregnet for lading av bil). Se oppslag på infotavle i oppgangen hvilket nr. din leilighet har fått tildelt.
- Gjester og andre besøkende kan parkere på våre 4 gjesteplasser rett ved søppel og kildesorteringsanlegget vårt. Plassene er skiltet.
- Gjesteparkeringene er ikke beregnet for beboere som har flere biler disse henstilles til å parkere på ledige plasser langs parken i Vestbygata.

- Parkering langs vegg i Alex. Kiellandsgate 19 som sperrer for annen trafikk aksepteres ikke. Det er kun for korttidsparkering utenfor Kjerulfs gate 39. Vi henstiller til at de som parkerer her ikke rygger inn mot blokken, da eksos er svært sjenerende for beboere i 1 etg.

- Ladeplasser for borettslagets El-biler/Hybrider er under arbeid og styret håper dette vil være klart i løpet av sommer 2022. Mer utfyllende info vil komme. Her vil borettslagets beboere lade med et eget abonnement via en app løsning. Faktura sendes direkte til den som benytter seg av abonnementet. Plassene skal kun benyttes når bilen er under ladning, ikke som en parkeringsplass.

Driften av borettslaget

Borettslaget har avtale med Toma Eiendomsselskap AS om ulike tjenester for borettslaget.



Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret via mail, og må betales av den enkelte.

Renhold i fellesarealene utføres av Toma Eiendomsselskap AS.

Fellesvaskeriet er i kjeller etg. i begge blokkene.

Borettslagets styre har kontor i kjeller etg. i Alex Kiellandsgate 19 C. Styret kan kontaktes via e-post trekantenborettslag@gmail.com eller på borettslagets egen nettside <https://trekanten1.borettslag.net> under fanen kontakt oss.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2022



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 457 606	2 369 984	2 451 912	2 901 914
Sum inntekter		2 457 606	2 369 984	2 451 912	2 901 914
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	17 625	12 625	17 625	17 625
Styrehonorar	3	125 000	125 000	125 000	125 000
Revisjonshonorar	3	4 850	4 788	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		101 600	99 220	101 602	104 550
Konsulentjenester	4	7 625	123	0	0
Kontingenter		16 867	16 055	16 055	16 055
Drift og vedlikehold	5	569 845	560 558	462 000	427 000
Større vedlikehold/påkostninger		20 625	2 019 544	400 000	0
Forsikringer		82 014	76 559	83 300	86 800
Kommunale avgifter		479 523	257 252	300 000	550 000
Eiendomsskatt		48 174	41 864	45 000	50 000
Energi/fyring	6	729 903	333 842	375 000	600 500
Kabel-TV og bredbånd	7	225 021	216 917	228 000	230 000
Andre driftskostnader	8	152 473	98 810	135 500	139 500
Sum kostnader		2 581 145	3 863 156	2 294 082	2 352 030
Driftsresultat		-123 539	-1 493 172	157 830	549 884
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		427	1 003	0	0
Rentekostnader		148 094	145 747	150 000	177 400
Sum finansposter		-147 667	-144 745	-150 000	-177 400
Årets resultat		-271 207	-1 637 917	7 830	372 484
Disponering:					
Udekket tap	11	-271 207	-1 637 917	0	0
Sum disponering		-271 207	-1 637 917	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	105 438	105 438
Bygninger	9, 14	2 240 868	2 240 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		394 229	366 987
Bank		613 897	1 518 352
Sum omløpsmidler		1 008 126	1 885 338
SUM EIENDELER		3 354 432	4 231 644



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	4 200	4 200
Udekket tap	11	-5 698 789	-5 427 582
Sum egenkapital		-5 694 589	-5 423 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	8 211 652	6 990 717
Borettsinnskudd	13, 14	521 640	521 640
Sum langsiktig gjeld		8 733 292	7 512 357
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	4 680
Leverandørgjeld		314 877	2 137 989
Påløpne renter		851	0
Sum kortsiktig gjeld		315 728	2 142 669
Sum gjeld		9 049 020	9 655 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 354 432	4 231 644

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Trekanten Borettslag 1

Wenche Eriksen
Styreleder

Ove Einar Tøvik
Styremedlem

Geir Holmen
Styremedlem

Ole Martin Bystrøm
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 705 296	1 687 356
Stipulerte renter	149 928	174 900
Stipulerte avdrag	299 916	230 124
Tilleggsytelse	1 008	0
Kabel-TV/bredbånd	227 808	217 224
Parkeringsplasser/Carport	73 650	60 380
Sum	2 457 606	2 369 984



NOTER

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-5 000
Sum	17 625	12 625

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	125 000	125 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 850	4 788
Sum	129 850	129 788

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	7 625	123
Sum	7 625	123

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	71 192	82 614
Vedlikehold VVS	57 783	4 340
Vedlikehold elektro	23 006	47 571
Vedlikehold utvendige anlegg	129 217	134 100
Vedlikehold garasjer	0	781
Investering motorvarmersentral etc.	9 928	0
Rep. og vedlikehold vaskeri	0	13 844
Vedlikehold ventilasjon	2 963	4 688
Brannsikring	6 670	0
Egenandel forsikringskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	51 722	55 032
Renholdstjenester	112 934	108 058
Snøbrøyting/strøing/feiing	52 540	51 594
Gressklipping	51 891	47 937
Sum	569 845	560 558



NOTER

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	113 138	61 286
Biovarme, fjernvarme, gass	616 765	272 556
Sum	729 903	333 842

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	225 021	216 917
Sum	225 021	216 917

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	7 395	9 108
Lyspærer, sikringer m.m.	0	2 922
Sanitær- og renholdskostnader	0	708
Leie utstyr til vaskeri	95 995	63 744
Verktøy og redskaper	17 031	600
Inventar	0	100
Nøkler, låser og skilt	2 879	498
Andre driftsmaterialer	0	478
Kontorrekvisita	13 242	6 695
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	649
Kostnader tillitsvalgte	0	138
Generalforsamling/årsmøte	7 849	10 035
Andre kontorkostnader	585	0
IT-Kostnader	1 298	0
Gaver	0	410
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 688	2 725
Velferdskostnader	3 511	0
Sum	152 473	98 810



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 250	2 240 868	105 438
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 250	2 240 868	105 438
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 250	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 240 868	105 438
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-5 427 582	-3 789 665
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-271 207	-1 637 917
Udekket tap pr. 31.12	-5 698 789	-5 427 582

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	Handelsbanken
Lånenummer:	94927038255	94927030327
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	1.89 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040	03.02.2021
Opprinnelig lånebeløp:	8 577 000	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 990 717
Avdrag i perioden:	365 348	6 990 717
Opptak i perioden:	8 577 000	0
Lånesaldo 31.12:	8 211 652	0
Saldo 5 år frem i tid:	6 360 666	0



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	8 733 292	7 512 357
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 346 306	2 346 306

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 021 640	10 021 640



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	-257 331	1 594 279
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-271 207	-1 637 917
Opptak langsiktig gjeld	8 577 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-7 356 066	-213 693
B. Årets endringer disponible midler	949 727	-1 851 610
C. Disponible midler 31.12	692 397	-257 331
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 008 126	1 885 338
- Kortsiktig gjeld	315 728	2 142 669
= Disponible midler 31.12	692 397	-257 331



Resultat og balanse med noter for Trekanten Borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trekanten Borettslag 1

Styreleder	Wenche Eriksen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Ole Martin Bystrøm (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Geir Holmen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Ove Einar Tøvik (sign.)	24.03.2022



Til generalforsamlingen i Trekanten Borettslag 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Trekanten Borettslag 1 som viser et underskudd på kr 271 207. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>.

Lillestrøm, 27. mars 2022
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 Buypass

Dato og tid

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

27.03.2022 23.37.25

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.



RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	2 457 606	2 369 984	2 451 912	2 901 914
Sum inntekter		2 457 606	2 369 984	2 451 912	2 901 914
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	17 625	12 625	17 625	17 625
Styrehonorar	3	125 000	125 000	125 000	125 000
Revisjonshonorar	3	4 850	4 788	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		101 600	99 220	101 602	104 550
Konsulentjenester	4	7 625	123	0	0
Kontingenter		16 867	16 055	16 055	16 055
Drift og vedlikehold	5	569 845	560 558	462 000	427 000
Større vedlikehold/påkostninger		20 625	2 019 544	400 000	0
Forsikringer		82 014	76 559	83 300	86 800
Kommunale avgifter		479 523	257 252	300 000	550 000
Eiendomsskatt		48 174	41 864	45 000	50 000
Energi/fyring	6	729 903	333 842	375 000	600 500
Kabel-TV og bredbånd	7	225 021	216 917	228 000	230 000
Andre driftskostnader	8	152 473	98 810	135 500	139 500
Sum kostnader		2 581 145	3 863 156	2 294 082	2 352 030
Driftsresultat		-123 539	-1 493 172	157 830	549 884
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		427	1 003	0	0
Rentekostnader		148 094	145 747	150 000	177 400
Sum finansposter		-147 667	-144 745	-150 000	-177 400
Årets resultat		-271 207	-1 637 917	7 830	372 484
Disponering:					
Udekket tap	11	-271 207	-1 637 917	0	0
Sum disponering		-271 207	-1 637 917	0	0



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	9, 14	105 438	105 438
Bygninger	9, 14	2 240 868	2 240 868
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		2 346 306	2 346 306
Omløpsmidler			
Forskuddsbetalte kostnader		394 229	366 987
Bank		613 897	1 518 352
Sum omløpsmidler		1 008 126	1 885 338
SUM EIENDELER		3 354 432	4 231 644



BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	10	4 200	4 200
Udekket tap	11	-5 698 789	-5 427 582
Sum egenkapital		-5 694 589	-5 423 382
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	12, 14	8 211 652	6 990 717
Borettsinnskudd	13, 14	521 640	521 640
Sum langsiktig gjeld		8 733 292	7 512 357
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		0	4 680
Leverandørgjeld		314 877	2 137 989
Påløpne renter		851	0
Sum kortsiktig gjeld		315 728	2 142 669
Sum gjeld		9 049 020	9 655 026
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 354 432	4 231 644

Pant og sikkerhetsstillelse 14

Styret i Trekanten Borettslag 1

Wenche Eriksen
Styreleder

Ove Einar Tøvik
Styremedlem

Geir Holmen
Styremedlem

Ole Martin Bystrøm
Styremedlem



NOTER

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	1 705 296	1 687 356
Stipulerte renter	149 928	174 900
Stipulerte avdrag	299 916	230 124
Tilleggsytelse	1 008	0
Kabel-TV/bredbånd	227 808	217 224
Parkeringsplasser/Carport	73 650	60 380
Sum	2 457 606	2 369 984



NOTER

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	17 625	17 625
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-5 000
Sum	17 625	12 625

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	125 000	125 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 850	4 788
Sum	129 850	129 788

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Andre forvaltningstjenester	7 625	123
Sum	7 625	123

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	71 192	82 614
Vedlikehold VVS	57 783	4 340
Vedlikehold elektro	23 006	47 571
Vedlikehold utvendige anlegg	129 217	134 100
Vedlikehold garasjer	0	781
Investering motorvarmersentral etc.	9 928	0
Rep. og vedlikehold vaskeri	0	13 844
Vedlikehold ventilasjon	2 963	4 688
Brannsikring	6 670	0
Egenandel forsikringskader	0	10 000
Vaktmestertjenester	51 722	55 032
Renholdstjenester	112 934	108 058
Snøbrøyting/strøing/feiing	52 540	51 594
Gressklipping	51 891	47 937
Sum	569 845	560 558



NOTER

Note 6 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	113 138	61 286
Biovarme, fjernvarme, gass	616 765	272 556
Sum	729 903	333 842

Note 7 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	225 021	216 917
Sum	225 021	216 917

Note 8 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	7 395	9 108
Lyspærer, sikringer m.m.	0	2 922
Sanitær- og renholdskostnader	0	708
Leie utstyr til vaskeri	95 995	63 744
Verktøy og redskaper	17 031	600
Inventar	0	100
Nøkler, låser og skilt	2 879	498
Andre driftsmaterialer	0	478
Kontorrekvisita	13 242	6 695
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	649
Kostnader tillitsvalgte	0	138
Generalforsamling/årsmøte	7 849	10 035
Andre kontorkostnader	585	0
IT-Kostnader	1 298	0
Gaver	0	410
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 688	2 725
Velferdskostnader	3 511	0
Sum	152 473	98 810



NOTER

Note 9 - Anleggsmidler

	Vaskerianlegg	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	42 250	2 240 868	105 438
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	42 250	2 240 868	105 438
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	42 250	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	2 240 868	105 438
Antatt levetid i år :	5		

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	42	100	4 200

Note 11 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
Udekket tap pr. 01.01	-5 427 582	-3 789 665
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-271 207	-1 637 917
Udekket tap pr. 31.12	-5 698 789	-5 427 582

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	Handelsbanken
Lånenummer:	94927038255	94927030327
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2021	2018
Rentesats:	1.89 %	1.70 %
Beregnet innfridd:	30.12.2040	03.02.2021
Opprinnelig lånebeløp:	8 577 000	8 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 990 717
Avdrag i perioden:	365 348	6 990 717
Opptak i perioden:	8 577 000	0
Lånesaldo 31.12:	8 211 652	0
Saldo 5 år frem i tid:	6 360 666	0



NOTER

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	8 733 292	7 512 357
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	2 346 306	2 346 306

Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	10 021 640	10 021 640



NOTER

Note 15 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler 01.01	-257 331	1 594 279
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-271 207	-1 637 917
Opptak langsiktig gjeld	8 577 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-7 356 066	-213 693
B. Årets endringer disponible midler	949 727	-1 851 610
C. Disponible midler 31.12	692 397	-257 331
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	1 008 126	1 885 338
- Kortsiktig gjeld	315 728	2 142 669
= Disponible midler 31.12	692 397	-257 331



Resultat og balanse med noter for Trekanten Borettslag 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trekanten Borettslag 1

Styreleder	Wenche Eriksen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Ole Martin Bystrøm (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Geir Holmen (sign.)	24.03.2022
Styremedlem	Ove Einar Tøvik (sign.)	24.03.2022