



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 340
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRAKTORVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 650 556	4 381 482
Sum inntekter		4 650 556	4 381 482
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 176 717	2 477 261
Sum kostnader		2 267 997	2 568 541
Driftsresultat		2 382 559	1 812 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 096	31 078
Sum finansinntekter		46 096	31 078
Annen finanskostnad		685 474	437 189
Sum finanskostnader		685 474	437 189
Netto finans		-639 378	-406 111
Ordinært resultat før skattekostnad		1 743 181	1 406 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 743 181	1 406 830
Årsresultat		1 743 181	1 406 830
Totalresultat		1 743 181	1 406 830
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 743 181	1 406 830
Sum overføringer og disponeringer		1 743 181	1 406 830



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 629 577	40 629 577
Sum varige driftsmidler		40 629 577	40 629 577
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		59 260	
Sum finansielle anleggsmidler		59 260	0
Sum anleggsmidler		40 688 837	40 629 577
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 455	47 589
Sum fordringer		64 455	47 589
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 948 331	2 190 950
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 948 331	2 190 950
Sum omløpsmidler		3 012 786	2 238 539
SUM EIENDELER		43 701 623	42 868 116

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		7 100	7 100
Sum innskutt egenkapital		7 100	7 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 824 010	13 080 829
Sum opptjent egenkapital		14 824 010	13 080 829
Sum egenkapital		14 831 110	13 087 929
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 152 534	25 147 637
Øvrig langsiktig gjeld		4 618 565	4 559 600
Sum annen langsiktig gjeld		28 771 099	29 707 237
Sum langsiktig gjeld		28 771 099	29 707 237
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 218	3 906
Leverandørgjeld		91 196	69 044
Sum kortsiktig gjeld		99 414	72 950
Sum gjeld		28 870 513	29 780 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 701 623	42 868 116



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393807

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 385 340
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: TRAKTORVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 950 385 340
TRAKTORVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 650 556	4 381 482
Sum inntekter		4 650 556	4 381 482
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		2 176 717	2 477 261
Sum kostnader		2 267 997	2 568 541
Driftsresultat		2 382 559	1 812 941
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		46 096	31 078
Sum finansinntekter		46 096	31 078
Annen finanskostnad		685 474	437 189
Sum finanskostnader		685 474	437 189
Netto finans		-639 378	-406 111
Ordinært resultat før skattekostnad		1 743 181	1 406 830
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 743 181	1 406 830
Årsresultat		1 743 181	1 406 830
Totalresultat		1 743 181	1 406 830
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 743 181	1 406 830
Sum overføringer og disponeringer		1 743 181	1 406 830



Organisasjonsnr: 950 385 340
TRAKTORVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

40 629 577 40 629 577

Sum varige driftsmidler

40 629 577 40 629 577

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

59 260

Sum finansielle

anleggsmidler

59 260 0

Sum anleggsmidler

40 688 837 40 629 577

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

64 455 47 589

Sum fordringer

64 455 47 589

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

2 948 331 2 190 950

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 948 331 2 190 950

Sum omløpsmidler

3 012 786 2 238 539

SUM EIENDELER

43 701 623 42 868 116

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

7 100 7 100

Sum innskutt egenkapital

7 100 7 100

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	14 824 010	13 080 829
Sum opptjent egenkapital	14 824 010	13 080 829
Sum egenkapital	14 831 110	13 087 929
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 152 534	25 147 637
Øvrig langsiktig gjeld	4 618 565	4 559 600
Sum annen langsiktig gjeld	28 771 099	29 707 237
Sum langsiktig gjeld	28 771 099	29 707 237
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 218	3 906
Leverandørgjeld	91 196	69 044
Sum kortsiktig gjeld	99 414	72 950
Sum gjeld	28 870 513	29 780 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 701 623	42 868 116



Organisasjonsnr: 950 385 340
TRAKTORVEIEN BORETTSLAG

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



Årsmøte 2023

Traktorveien Borettslag

4. mai 2023

Selskapsnummer: 430





Velkommen til årsmøte i Traktorveien Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:00, Manglerud gård treffsenter - Byggveien 15, 0680 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - Pkt 8-1 Styret
8. Valg av styre
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

Styret i Traktorveien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Som møteleder foreslås styrets rådgiver i OBOS Håvard Pedersen.

Forslag til vedtak

Rådgiver Håvard Pedersen er valgt

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Protokollvitner velges i møtet.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver Håvard Pedersen foreslått

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport Traktorveien Brl.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 7

Vedtaksendring - Pkt 8-1 Styret

Forslag fremmet av:

Tom Hagelid

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Basert på den situasjonen vi var på vei inn i fjorårets GF, hvor hele 3 personer fra samme familie var på vei inn i "styret" (Styreleder, styremedlem og valgkomite), mener jeg vi må unngå tilsvarende mulige koblinger. Styrets stemmer er fordelt med en stemme på hvert styremedlem, med avgjørende stemme til styreleder ved stemmelikhet. Det betyr i praksis at styreleder kun trenger ett styremedlems stemme for å få stemmeflertall. Styreleder med familiære forhold til styremedlem kan bety at borettslaget kan styres fra "familiariddager", og ikke i styrerommet, om vi ser bort i fra begrensningen i vedtektene pkt. 8-3, 1 siste ledd. "De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene".

Har tenkt litt på problematikken, og ser at det finnes andre muligheter å løse dette på. f. eks å øke antall styremedlemmer, men jeg har endt med nedenstående forslag som det enkleste og minst inngripende.

Forslag til vedtak

Vedtekter Pkt. 8-1 Styret - Nytt pkt. (4): Styrets medlemmer kan ikke ha noen form for familierelasjoner



Sak 8

Valg av styre

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Anders Heir
- Per Hanssen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kananathan Karalapillai
- Mona Østmoe Resvoll

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jan Egil Sjøstrøm

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Morten Lindem



Sak 10

Valgkomite for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Berit Mejlbo og Kristin Bredesen.

Forslag til vedtak

Berit Mejlbo og Kristin Bredesen er valgt.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jan Egil Sjøstrøm	Traktorveien 5 A
Nestleder	Morten Lindem	Traktorveien 1
Styremedlem	Per Hanssen	Traktorveien 5 A
Styremedlem	Jo Anders Heir	Traktorveien 5 B
Varamedlem	Kananathan Karalapillai	Traktorveien 9 A
Varamedlem	Mona Østmoe Resvoll	Traktorveien 5 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jan Egil Sjøstrøm Traktorveien 5 A

Varadelegert

Jo Anders Heir Traktorveien 5 B

Valgkomiteen

Kristin Brødesen Traktorveien 5 B
Berit Mejlbo Traktorveien 5 B

Generelle opplysninger om Traktorveien Borettslag

Borettslaget består av 55 andelsleiligheter.

Traktorveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950385340, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

148 372

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Traktorveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntektene for 2022 var til sammen kr 4 650 556.

Kostnader

Driftskostnadene for 2022 var til sammen kr 2 267 977.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 531 500 til større vedlikehold som omfatter utskiftning av hovedtavler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Traktorveien Borettslag.

Lån

Traktorveien Borettslag har ett annuitetslån i Handelsbanken med flytende rente på 3,89% pr. 01.02.2023.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er kr 106 532.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Traktorveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Traktorveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport Traktorveien Brl.pdf



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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



430 TRAKTORVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 340, KUNDENR. 430

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 165 589	1 813 642	2 165 588	2 913 372
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 743 181	1 406 830	828 958	505 351
Fradrag for avdrag på langs. lån	-995 103	-1 054 883	-1 013 000	-879 000
Innsk. øremerk. bankkto	-295	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	747 783	351 947	-184 042	-373 649
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 913 372	2 165 589	1 981 546	2 539 723

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 012 786	2 238 539
Kortsiktig gjeld	-99 414	-72 950
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 913 372	2 165 589



430 - TRAKTORVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 385 340, KUNDENR. 430

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 548 148	4 329 180	4 544 000	4 963 000
Andre inntekter	3	102 408	52 302	35 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 650 556	4 381 482	4 579 000	5 063 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-6 045	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-102 235	-99 745	-104 000	-107 347
Konsulenthonorar	7	-17 423	-91 570	-20 000	-15 000
Kontingenter		-11 000	-11 000	-11 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-365 096	-592 832	-1 341 500	-1 531 500
Forsikringer		-273 499	-241 334	-251 000	-301 000
Kommunale avgifter	9	-543 947	-517 291	-534 962	-641 222
Energi/fyring		-414 856	-362 163	-362 000	-362 000
TV-anlegg/bredbånd		-203 316	-183 864	-189 000	-216 000
Andre driftskostnader	10	-237 345	-371 418	-325 300	-315 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 267 997	-2 568 541	-3 236 042	-3 598 649
DRIFTSRESULTAT		2 382 559	1 812 941	1 342 958	1 464 351
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 096	31 078	7 000	30 000
Finanskostnader	12	-685 474	-437 189	-521 000	-989 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-639 378	-406 111	-514 000	-959 000
ÅRSRESULTAT		1 743 181	1 406 830	828 958	505 351
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 743 181	1 406 830		



430 - TRAKTORVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 385 340, KUNDENR. 430

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	40 122 872	40 122 872
Tomt		506 705	506 705
Miljøbankkonto, øremerket		59 260	0
SUM ANLEGGSMIDLER		40 688 837	40 629 577
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		64 455	47 589
Driftskonto OBOS-banken		294 322	648 834
Driftskonto OBOS-banken II		5 449	9 999
Sparekonto OBOS-banken		2 648 560	1 532 117
SUM OMLØPSMIDLER		3 012 786	2 238 539
SUM EIENDELER		43 701 623	42 868 116
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 71 * 100		7 100	7 100
Opptjent egenkapital		14 824 010	13 080 829
SUM EGENKAPITAL		14 831 110	13 087 929
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	24 152 534	25 147 637
Borettsinnskudd	15	4 559 600	4 559 600
Avsetning bomiljøtiltak	16	58 965	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 771 099	29 707 237
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		91 196	69 044
Påløpte renter		8 218	3 906
SUM KORTSIKTIG GJELD		99 414	72 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 701 623	42 868 116
Pantstillelse	17	33 659 600	33 659 600



9

Traktorveien Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 09.03.2023

Styret i Traktorveien Borettslag

Jan Egil Sjøstrøm/s/

Per Hanssen/s/

Jo Anders Heir/s/

Morten Lindem/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år.

Øvrige

poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 514 040
Garasjeleie	18 400
Lokaler	15 708
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 548 148

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Charge	30 412
Forsikring	35 156
Telenor Norge AS, antenneleie	36 840
SUM ANDRE INNETEKTER	102 408

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2021/2022, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 423
SUM KONSULENTHONORAR	-17 423

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-56 467
Drift/vedlikehold VVS	-10 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-191 262
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 377
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 838
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 704
Kostnader dugnader	-730
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-365 096

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-417 745
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-125 988
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-543 947

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 260
Container	-6 067
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 544
Verktøy og redskaper	-1 147
Vaktmestertjenester	-50 000
Renhold ved firmaer	-132 775
Snørydding	-25 000



Andre fremmede tjenester	-1 054
Trykksaker	-1 632
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 064
Andre kontorkostnader	-496
Telefon, annet	-2 370
Bank- og kortgebyr	-2 436
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 345

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 542
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 738
Kundeutbytte Gjensidige	27 816
SUM FINANSINNTEKTER	46 096

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

HANDELSBANKEN renter/gebyr lån	-685 474
SUM FINANSKOSTNADER	-685 474

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1976	15 673 000
Rehabilitering 2013	24 449 872
SUM BYGNINGER	40 122 872

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.148/bnr.372

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,89 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2018	-28 595 816
Nedbetalt tidligere	3 448 179
Nedbetalt i år	995 103
	-24 152 534

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-24 152 534**

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976	-4 559 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-4 559 600

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-58 965
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-58 965

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 559 600
Pantelån	24 152 534
TOTALT	28 712 134

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 122 872
Tomt	506 705
TOTALT	40 629 577



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har e-post traktorvn@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Styrets arbeid

Styremøter o.a.

Det har gjennom året vært avholdt 11 styremøter. En eller begge varaene har vært til stede på møtene. Styremøtene er avholdt i Gårdstunet barnehage.

Mindre vedlikeholdsprosjekter

Sommeren 2022 utførte Protan en kontroll av takpappen på alle tak. Det ble utført noen mindre reparasjoner.

Alle trær av type svenskeasal i Plogveien og Traktorveien ble beskåret.

Større vedlikeholdsprosjekter:

Ingen større vedlikeholdsprosjekter er utført i 2022.

Dugnad

Tirsdag 3. mai ble det arrangert dugnad, og fellesarealer ble feid og raket. Det ble også leid inn en container slik at beboere kunne kaste privat avfall. Etter dugnaden ble det servert pølser, lomper, brus, kaffe og kaker.

Fremtidige planer:

- Innen utgangen av juni 2023 skal hovedtavlene i Traktorveien 1-3 og 5A-9B skiftes ut.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87865269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Beskjæring av 20 stk. svenskeasal som står langs Plogveien og i Traktorveien	
2021	Planting av trær i alleen	
2019		Oppussing av alle oppganger som omfatter maling av tak, vegger, gelender, dører inn til boder og heisdører, nytt gulvbelegg og gulvlister, og nye ledlamper med bevegesesensor i taket. Montere nye postkasser i alle oppganger. Oppussing av garasjen som omfatter behandling av rustne armeringsjern i yttervegger, maling av alle vegger og søyler, etablering av infrastruktur for elbillading, og utskiftning av alle gamle armaturer i taket til nye ledarmaturer. Montere nye postkasser i alle oppganger. Oppussing av oppgangene. Utvendig maling av vinduer på inngangspartisen i Traktorveien 5A, 5B, 9A og 9B. Maling av alle dekorplater på fasade på inngangspartisen i hele borettslaget. Montere nye porttelefoner med kamera i alle leiligheter. Montere nye dørpumper på 6 stk. inngangsdører til oppgangene 1, 3, 5A, 5B, 9A og 9B.
2018		Rens av ventilasjonsanlegget. Skiftet vifte til ventilasjonsanlegget på taket i nr 5A og B. Skiftet to stk innsugingsvifter for friskluft i garasjeanlegget. Skiftet heisdørene (kupedørene) og montert nye taklamper (led) nr. 5A og B.
2017		



		Ekstra røykvarslere montert i alle leilighetene, samt montert ny (ekstra sentral nr. 58B). Bygget soverom i nr. 3 Skiftet varmtvannsbeholdere for nr. 5 A, 5 B, 9 A og B, samt pusset opp berederrommet.
2015	Festet fasadeplater på alle tre blokkene	
2015	Skiftet kjøkken- og soveromsvinduer	Skiftet kjøkken- og soveromsvinduer i Nr. 1 og Nr. 3.
2015	Skiftet avtrekksvifte	Skiftet avtrekksvifte til ventilasjonsanlegget Villavent på taket i Nr. 9.
2014	Rehabilitering av balkongene er	ferdigstilt.
2013	Ny garasjeport.	Utskiftning av varmtvannsberedere i nummer 1 og 3. Skiftet ut avtrekksviften til ventilasjonsanlegget "Villavent" i nummer 1 og 3. Pågående arbeider balkonger og avløpsrør. Utvendig maling av vindusrammer/karmer på kjøkkensiden i nummer 5 og 9.
2012	Betongrehabilitering	Betongrehabilitering Påbegynt balkonger og avløpsrør
2010	Drenering 9A-9B/sirk.rør varmtvann	
2009 - 2010	Maling vinduer, drenering, sirkul.rør	Maling av vindusrammer/karmer på kjøkkensiden i nr 1 og 3. Drenering mellom 9A og 9B. Utskifting av sirkulasjonsrør for varmtvann.
2008	Brannslanger og røykvarslere	Brannslanger og to røykvarslere er montert i alle leiligheter.
2008 - 2009	Rensing ventilasjonsanlegget	Rensing av ventilasjonsanlegget "Villavent".
2006	Dreneringsarbeid i nr 1 og nr 3	
2006	Tetting rundt luftkanaler garasjeanlegg	Tetting rundt luftkanaler til garasjeanlegg ved nr 5A og 9B
2005 - 2006	Beising av utvendig treverk	
2003	3-lags støydempende vinduer i 5A og B	
2002	Asfaltering og kantstein	
2001	Utbedr. vannskade/porttlf og dører	Utbedring av stor vannskade i Traktorveien 5A og 3. Nye porttelefoner og inngangsdører.
2000	Gjerde mot Høyenhall skole	
1998	Nye heiser	
1997	Skiftet takpapp	



1995	Overbygning av inngangspartier	Overbygning av inngangspartier, Traktorveien 1-3 og 5A.
1994	Oppussing av oppganger	
1988	Vinduer kjøkken og soverom	Utskifting av kjøkken og soveromsvinduer samt utbedring av råteskader.



0430 Traktorveien Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: *Jan Egil Sjøstrøm* Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: *Morten Hindem* Adresse.....
E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: *Per Hanssen* Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: *Jo Anders Heir* Adresse.....
E-postadresse.....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: *Mona Østmoe Rosvoll* Adresse.....
E-postadresse.....
2. Navn: *Kananathan* Adresse.....
Karalappillai E-postadresse.....
3. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....
4. Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: *Jan Egil Sjøstrøm* Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: *Morten Hindem* Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: *Berit Mejlbo* Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: *Kristin Bredesen?* Adresse.....
E-postadresse.....
Navn: Adresse.....
E-postadresse.....

F. Andre utvalg

Navn: Adresse.....
Navn: Adresse.....
Navn: Adresse.....



Dato 3/3-23 i valgkomiteen for Traktorveien Borettslag

Kristin Bredesen



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 430 **Selskapsnavn:** Traktorveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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